

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

936 *Resolución de 23 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por don F. A. G., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzáiz, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 11 de agosto de 2020, don F. A. G. solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la registral 4.549 del término de Buenavista del Norte.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

1. Con fecha 12 de agosto del presente año se presenta en este Registro instancia suscrita por don F. T. A. G., de fecha 11 de agosto de 2020 en la que en relación a la finca registral 4549 de Buenavista del Norte, con CRU 38002000037081, solicita la rectificación de la descripción literal, la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica de la finca, y la incorporación al Registro de las representaciones gráficas catastrales que aporta; es decir solicita a este Registro la rectificación de la descripción literaria de la finca en base a las Certificaciones Descriptivas y Gráficas del Catastro que aporta, estando en el supuesto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

2. Dicha Instancia ha sido objeto de ratificación ante el Registro con fecha 13 de agosto del 2020.

3. Se da el hecho de que la finca registral 4549 de Buenavista del Norte tiene una superficie según el registro de 18143 metros cuadrados, lindando al Norte con un Camino Público, al Sur con (...), y al Este y al Oeste con particulares.

Se da el hecho de que esta finca registral nació por agrupación de otras dos fincas registrales, la 1049 y la 3309 del Municipio de Buenavista del Norte.

Ahora lo que se pretende es inscribir una rectificación en el Registro de la Propiedad en base al catastro donde la parcela con referencia catastral 38010A00800421000OBK arroja de por sí una superficie de 35.147 metros cuadrados y la referencia catastral 001900500CS13H0001AA consistente en un Almacén de 115 metros cuadrados de superficie gráfica, en el que según el Catastro hay un almacén de 108 metros cuadrados y una vivienda de 113 metros cuadrados. La superficie gráfica de las parcelas catastrales sería en su conjunto 38265 (38147+1113), lo que supone un exceso de cabida de 20.122 metros cuadrados respecto a la cabida inscrita.

4. Antes de iniciar el procedimiento de artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, el registrador si considera que ya de por si hay dudas motivadas de la identidad de la finca con la rectificación que se pretende realizar respecto a la finca que consta inscrita en el Registro en cuanto a que no se corresponde a la misma porción de territorio, está facultado conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 15 de enero de 2018, entre otras, a suspender la inscripción de dicha rectificación y no iniciar por lo tanto el procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria siempre que razone motivadamente tal circunstancia a los efectos de evitar dilaciones y trámites innecesarios. Establece dicha Resolución que: «estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios»

5. El hecho de que la finca nazca por agrupación y de que el exceso de cabida alegado sea de gran magnitud son ya dos motivos que obligan a ser extremadamente cauteloso en orden a la calificación de la identidad de la finca con la nueva configuración pretendida respecto a la finca que consta inscrita. Si a ello le unimos los motivos que se expondrán a continuación, este Registrador albergue dudas motivadas de la identidad de la finca con la nueva descripción respecto a la que consta inscrita en el Registro,

6. Las Razones Motivadas serían las siguientes:

a) La finca nace por agrupación, de forma que al inscribirse la agrupación se debiera de haber tenido conocimiento de cuál era la superficie de la agrupada, y en ningún momento se alegó exceso de cabida alguno sobre las fincas objeto de la agrupación.

b) El exceso de cabida es de tal magnitud, que obliga a ser extremadamente cauteloso a los efectos de evitar la existencia de negocios encubiertos o invasión de fincas de titularidad registral de los colindantes. Como señaló la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 1 de agosto de 2015 le desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

c) La finca lindaba al Norte con un Camino Público. Se da el hecho de que consultado el elemento auxiliar de calificación gráfica de este registro, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, resulta que la finca, con la rectificación pretendida, engloba el Camino (...) según la capa auxiliar del Mapa Topográfico de Canarias, de forma que si este era el lindero Norte de la finca, podría arrojar efectivamente una superficie más acorde con lo que el registro publica. Es cierto que el Camino (...) también consta al Norte de una de las parcelas Catastrales en las que se basa la rectificación, pero de ser la finca en la realidad física como la refleja el Catastro, la finca no debiera nunca haber lindado solo al Norte con Camino Publico como dice el Registro, sino también con otros particulares como refleja actualmente el Catastro, por ejemplo con la parcela 397 que también es lindero norte o con la 339 y la 426 lo que lleva a la conclusión de que las parcelas catastrales en base a las cuales se pretende rectificar la finca registral no se corresponde con la misma porción de territorio de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) "la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la

correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impiden la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de las colindantes".

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar le correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Ha señalado esta Dirección General desde la resolución de 17 de noviembre de 2015, que el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación (Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores).

Sin embargo, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador. Ello no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie se tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

A todo ello se une el resto de los motivos expresado en los hechos que hacen que este registrador tenga dudas motivadas en cuanto a que la rectificación pretendida guarde identidad con la finca registral inscrita y se refiera a la misma porción de territorio que consta en el registro, por lo que ha decidido no iniciar el procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria dadas las dudas existentes en cuanto a la identidad de la finca, suspendiendo por lo tanto la inscripción de la rectificación pretendida.

(...)

Documento firmado electrónicamente por el registrador el día 26 de agosto de 2020».

III

Don F. A. G., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 5 de octubre de dos mil veinte, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «Que ninguna de las razones motivadas expuestas, son hechos objetivos (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, invasión de fincas colindantes, etc.) que justifiquen las dudas de identidad o la falta de correspondencia, ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, y que la existencia de una diferencia de superficie desproporcionada, no es motivo para denegar la Rectificación de la Descripción Literal de la Finca, por lo que de acuerdo con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, presenta el siguiente,

Recurso

1) La Finca con Referencias Catastrales 38010A008004210000BK y 001900500CS13H0001AA, englobadas en la FINCA 4549 de Buenavista del Norte, la adquirió D. F. P. D., el 24 de octubre de 1983, y siempre ha tenido los mismos linderos y

superficie, desconociéndose, porqué inscribió su cabida real de 38.147 m2. en el Catastro y no en lo hizo en el Registro, ni entonces, ni en las inscripciones posteriores de la compraventa a Tinerfeña de Obras Publicas S. L. o las inscripciones resultantes de la anulación de la compraventa de 28/11/2003, tal como costa en el escrito de 18/09/2020. De todo ello, tuvo conocimiento en su momento el Registro y lo pudo evitar de oficio, como lo plantea ahora. DOCUMENTO 1.

2) La propiedad e inscripción actual, son el resultado de adjudicación judicial y su correspondiente edicto, decreto y mandamientos judiciales. Indicar que presentada a su inscripción, el Registro halló defectos que no permitían su inscripción. Subsanaos por el Juzgado se inscribió. Entre los defectos, ninguno hacía referencia a la superficie. DOCUMENTO 1.

3) Señalar que la ocupación de la Finca, fue en un acto judicial. Así el 26 de julio de 2019, en presencia de las partes (propietario anterior y adjudicatario), se levantó por el Juzgado de Primera Instancia 1, de Icod de los Vinos, acta judicial "in situ" de toma de posesión de la finca. En el acto, estando presentes, entre otros Técnicos, un Arquitecto Técnico y un Ingeniero Técnico Agrícola, se acreditaron los Linderos de la Finca, según Plano de la Parcela Catastral y los Vértices Georreferenciados que constan en la Certificación del Catastro, comprobándose de forma detallada, que los linderos, que constan en la certificación del registro, y los que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica coinciden plenamente, es decir:

Norte: camino público (accidente geográfico de toponimia propia del lugar, cuya identidad es perfectamente localizable e inamovible). Coincidente con los Vértices Georreferenciados 21 a 28. Hoy Camino (...)

Sur: (...) (ambos accidentes geográficos de toponimia propia del Jugar, cuya identidad es perfectamente localizable e inamovible) y Dña. J. M. A.

No es necesario aclarar, que un "risco" es un peñasco/montaña y si se hace referencia al "filo", no cabe duda que es la parte más alta o culminante que divide su parte ascendente de la descendente. Abundando más, señala que desde el filo se "avista (...)". Es decir, el lindero Sur discurre por el punto más alto de la finca, desde el que avista (...). Señalar que la (...), está más al Sur de la Finca. Desde ningún otro punto de la Finca se avista debajo la (...). Lindero coincidente con los Vértices Georreferenciados 55 a 70 (punto más alto de la finca). Hoy (s.e.u.o.) Dña. B. M. R., D. S. M. G., Propiedad en investigación, D. J. D. M., Dña. H. W. H., D. T. D. Á., Dña. G. B. G. y D. A. D. M.

Este: Don J. G. M., Dña. C. L. y Herederos de Dña. P. L. Coincidente con los Vértices Georreferenciados 28 a 55. Hoy (s.e.u.o.) Tinerfeña de Obras Públicas S.L. y J. A. G.

Oeste: Herederos de Don J. B. y otros. Coincidente con los Vértices Georreferenciados 70 (punto más alto de la finca) a 99 y l a 21. Hoy (s.e.u.o.) D. I. L. M., D. J. A. D. R., D. E. L. D., D. J. E. M. G., D. Z. S. H., D. J. A. D. R. y Dña. M. M. G.

Ambos documentos y fotografías se adjuntaron al ACTA. DOCUMENTO 2. No hubo oposición alguna del anterior propietario, situación que continua.

4) Ha sido el propio Registro el que ha acreditado los linderos y la extensión de la Finca, en el informe medioambiental que acompaña a la Contestación a la petición n.º 372 de la Notario de Santa Cruz de Tenerife, Beatriz Eugenia Cabello Mestres, expedida por el Registro de Icod de los Vinos, con motivo de la Cancelación de la Hipoteca que gravaba la Finca 4549, en la que se señala (...) La finca de este número (FINCA 4549) se encuentra dentro de un Espacio Natural Protegido(...) (se acompaña informe medioambiental).

Según el Informe la afección se extiende desde filo del risco que avista Las Hoyas de Los Martínez, hasta aproximadamente el lindero Sur de la Finca 3.329 que junto con la 1049 formaron la 4549, lo que deja fuera de toda duda que la parte alta o Sur del Espacio Natural Protegido, pertenece a la Finca 4549. Documento 3.

Y es por lo que, teniendo en cuenta que los linderos de la finca 4549, que constan en el Registro de la Propiedad de Icod de Los Vinos, coinciden íntegramente con los Vértices Georreferenciados de las Fincas de Referencias Catastrales

38010A008004210000BK y 001900500CS13H000IAA, que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por la Dirección General Del Catastro y que con la entrada en vigor en 2015, de la Ley Hipotecaria y del Catastro, se dio solución a la coordinación entre el Registro y el Catastro y que a partir de esa fecha toda finca es identificable partiendo siempre de la información y representación gráfica de la Cartográfica Catastral y que su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria,

Solicita

Que acreditadas, con la incorporación del acta de toma de posesión, las dudas, se proceda a la rectificación de la descripción literal, la concordancia entre el registro de la propiedad y la realidad física y jurídica de la finca, y la incorporación al Registro de las representaciones gráficas catastrales».

IV

El registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, emitió informe ratificando la calificación en todos sus términos y aclarando algunos extremos señalados por el recurrente en su escrito de recurso y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede iniciar un expediente de rectificación de cabida regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Son circunstancias de hecho relevantes para su resolución las siguientes:

– La registral 4.549 del término de Buenavista del Norte fue formada por agrupación de las registrales 1.049 y 3.309, con una superficie según el registro de 18143 metros cuadrados, lindando al Norte con un Camino Público, al Sur con (...), y al Este y al Oeste con particulares.

– Según la instancia calificada, se corresponde con las parcelas 38010A008004210000BK y 001900500CS13H0001AA, con una superficie conjunta de 38.265 metros cuadrados.

El registrador deniega tal operación, antes de iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por albergar dudas sobre la identidad del exceso, basadas: - En la procedencia de la finca por agrupación, donde se debió determinar con exactitud su superficie; - la considerable entidad del exceso, que de una cabida inscrita de 18.143 metros cuadrados pasa a una superficie de 38.265 metros cuadrados; - y, que consultada la aplicación auxiliar para el tratamiento de bases gráficas registrales resulta la invasión del Camino (...), siendo que la finca linda al norte con un camino público.

El recurrente alega, en síntesis, que: - Ninguna de las dudas manifestadas por el registrador constituyen hechos objetivos que evidencien la falta de correspondencia entre la finca y la representación gráfica cuya inscripción se pretende; - que tampoco puede observarse la existencia de negocios jurídicos u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente - que tampoco constituye un

obstáculo la magnitud cuantitativa del exceso; - que la finca, adquirida en virtud de un procedimiento de adjudicación ante la Autoridad Judicial, siempre tuvo la misma superficie y linderos y que así se acreditó en el acta judicial de toma de posesión de la finca; - que los linderos registrales coinciden exactamente con los que resultan de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas con las que afirma corresponderse la finca; - y, que el propio Registro ha acreditado la extensión y linderos de la finca en un previo informe medioambiental.

2. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., por todas, la resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicho precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

3. Ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

4. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción

literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016.

5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación del inicio del expediente de rectificación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el caso de este expediente el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de haberse formado la finca por agrupación, debiendo determinarse entonces con exactitud su superficie, en la considerable entidad del exceso declarado y en la circunstancia de que, consultada la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas registrales y la información territorial a ella asociada, resulta una invasión del camino llamado (...).

En primer lugar, por la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha afirmado que la existencia de una previa operación de modificación de entidades no puede negar la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017).

En cuanto a la magnitud del exceso, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Pero, como se afirmó en la resolución de 1 de agosto de 2018, «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la

finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Asimismo la Dirección General de los Registros y del Notariado señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

En aplicación de estos criterios, concluyen las resoluciones de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

En cuanto a la invasión de un camino público se ha señalado en reiteradamente (cfr., por todas, Resolución de 5 de julio de 2018) que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión.

Es por ello por lo que, estas dudas de identidad señaladas por el registrador no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a su conclusión.

6. En lo que respecta a las alegaciones del recurrente, afirma éste que su título de adquisición fue un decreto de adjudicación, que dio lugar a la toma de posesión de la finca por medio del auxilio de la Autoridad, lo que tuvo su reflejo en la oportuna acta.

Tales argumentos se basan en documentos no accesibles por el registrador en el momento de efectuar su calificación, por lo que no pueden ser tenidos en cuenta a efectos de este recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Pero es más, junto con el decreto de adjudicación que motivó la inscripción a favor del recurrente se presentó diligencia de adición en la que se consignaban las mismas referencias catastrales con las que se afirma se corresponde la finca, y se denegó expresamente por el registrador su incorporación a la descripción de la finca por no apreciarse la debida correspondencia en los términos prevenidos en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, por lo que no puede admitirse este motivo de recurso.

Como tampoco es admisible la alegación consistente en que por el propio Registro se acreditó los linderos y extensión de la finca a través de un informe medioambiental, que se afirma por el recurrente, se acompaña al escrito de recurso.

Del mismo tan sólo resulta una ortofotografía tomada del Sistema de Información Territorial de Canarias, sin que exista manifestación alguna suscrita por el registrador acerca de la configuración perimetral y superficie de la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.