

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

935 *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 de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por don R. A. T., en nombre y representación de Parques Arqueológicos y Culturales S. L., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad número 1 de Alcázar de San Juan, doña Carmen Maluenda Albert, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 16 de octubre de 2019, ante el notario de Quintanar de la Orden, doña María Teresa Bolás Olcina, número 908 de protocolo, se constituye una sociedad de responsabilidad limitada denominada Parques Arqueológicos y Culturales S. L., aportando, entre otras, la finca registral 15.154 de Alcázar de San Juan, y se solicita la rectificación de su superficie y linderos conforme a la descripción resultante de Certificación Catastral descriptiva y gráfica.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, es objeto inscripción parcial en los siguientes términos:

«Previo examen y calificación del precedente documento dentro de plazo, aportada con fecha 18 de agosto de 2020 la carta de pago del ITP y AJD, el Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, por lo que resulta del mismo y del Registro a mi cargo, inscribo:

– Las fincas inventariadas bajo los números 1, 3 y 4, registrales 63.772, 63.771 y 63.770, de conformidad con el artículo 201-3 b) de la Ley Hipotecaria, la rectificación de cabida y linderos que constaba en sus descripciones literarias, quedando con la descripción que consta al inicio del asiento de inscripción, coincidente con el Catastro, e inscribo el dominio de las fincas a favor de la Entidad Mercantil Parques Arqueológicos y Culturales S.L., por título de aportación, donde consta en los cajetines puestos al margen de la descripción de cada finca.

– La finca inventariada bajo el número 5, registral 64.526, de conformidad con el artículo 201-3 b) de la Ley Hipotecaria, la rectificación de cabida que constaba en su descripción literaria, quedando con la descripción que consta al inicio del asiento de inscripción, e inscribo el dominio de la finca a favor de la Entidad Mercantil Parques Arqueológicos y Culturales S.L., por título de aportación, donde consta en el cajetín puesto al margen de la descripción de la finca; pero no se cambian los linderos Sur y Oeste por no coincidir el título catastral con el de la finca registral a la que se atribuye la Referencia Catastral de la parcela 230 polígono 9.

– El dominio de la finca inventariada bajo el número 2, registral 15.154, a favor de la Entidad Mercantil Parques Arqueológicos y Culturales S.L., por título de aportación, donde consta en el cajetín puesto al margen de la descripción de la finca. Conforme al

artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a las fincas de que se trata se les ha asignado el código registral único: CRU que consta en las notas simples informativas adjuntas.

Estas fincas a fecha de hoy no están coordinadas gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria.

Se han extendido notas marginales de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se ha cancelado por caducidad una nota de afección fiscal.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, de conformidad con los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

No se hace constar la Referencia Catastral de la finca inventariada bajo el número 2, registral 15.154, de conformidad con el número 2 del art.º 48 y letra B del art.º 45 del R.D.L. 1/2004 de 5 de marzo.

Conforme al artículo 201.3 b) de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la rectificación de la superficie de las fincas inventariadas bajo los números 1, 3, 4, y 5, registrales 63.772, 63.771, 63.770 y 64.526, se ha notificado por certificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, según consta en el expediente archivado con el número 59.

Se han expedido tres notas continuadas, solicitadas por la Notaría de doña María Victoria Valiente de Rafael de Alcázar de San Juan.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art.º 19-bis de la Ley Hipotecaria, se adjunta a la presenta cinco notas simples informativas.

Se suspende la inscripción de la mayor cabida declarada y cambio de linderos en la finca 2 del inventario por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

La finca número 2 del Inventario se describe ahora con la cabida declarada según realidad y Catastro Moderno con la superficie de 1 hectárea, 44 áreas y 62 centiáreas, adaptando sus linderos a la descripción catastral de la parcela 226 polígono 9.

Conforme al Registro de la Propiedad y títulos previos inscritos, la superficie de la finca registral 15.154 de Alcázar de San Juan es de 64 áreas y 44 centiáreas y, con esa medida se transmite por don F. M. P. a la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L, lindando al Este con E. T. tal como resulta ya de inscripción 1.º

El mismo don E. T. lindaba por el Sur con la finca registral que manifiestan sus titulares estar catastrada como la parcela 216 del polígono 9.

Se suspende la inscripción de la mayor cabida declarada, coincidente con la realidad, según manifiestan ahora en el título, frente a la descripción inscrita y documentada con carácter previo, por dudar de la identidad de la finca. Artículos 201 y 199 Ley Hipotecaria.

Lo ahora declarado supera el doble de la superficie inscrita y transmitida a la sociedad hoy aportante, sin justificación alguna para considerar que se trata de un error de medición, sino más bien que la mayor cabida responde a una superficie no contemplada al inscribir la finca 15.154 y que pudiera ser la porción situada al Este y Norte de la misma parcela 226, polígono 9 del Catastro que en su momento fuera de E. T. (que no aparece como titular registral de la finca 15.154 en todo su historial, y sí como lindero al Este).

Contra la calificación anterior (...). Alcázar de San Juan, a 4 de septiembre de 2020. La Registradora, Fdo. Carmen Maluenda Albert».

III

Don R. A. T., en nombre y representación de Parques Arqueológicos y Culturales S. L., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinte, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«1º En la escritura de fecha 15 de noviembre de 2006 otorgada por la notaria D.ª María Vilalta Clivillé (documento N° 1), la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y

Cultural SL -de la que es administrador [sic] el suscribiente- compró una parcela de 14.462 metros cuadrados que es la parcela del polígono 9 de Alcázar de san Juan, que era el objeto de compra, como cuerpo cierto y determinado. Dicha parcela estaba identificada registralmente como finca 15.154, y catastralmente como parcela 226 (la cabida según la medición del catastro entonces, era de 14.550 metros cuadrados, y según medición más reciente, es de 14.462 metros cuadrados).

En escritura de fecha 16 de octubre de 2019 (protocolo 908) otorgada por la notaria D.^a M.^a Teresa Bolas Olcina (documento N^o 2), la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL transmitió a la sociedad Parques Arqueológicos y Culturales SL la referida parcela.

El acuerdo impugnado, deniega la inscripción del exceso de cabida de la parcela 226 respecto la finca registral 15.154. El motivo de la denegación de la inscripción del exceso de cabida, es que hay dudas de que dicho exceso pueda ser que una tercera finca, propiedad de E. T.

Frente a éste criterio, entendemos que no hay base racional para esta suposición, por muchos motivos, pero básicamente, porque no existe finca registral alguna a nombre de E. T. (según nota simple de 14 de abril de 2007 -DOCUMENTO N^o 3-); además de ser contradictoria la referencia a ese lindero, pues según el título de creación de la finca 15.154, E. T. linda al Este; y según el catastro, E. T. linda al oeste (sería la parcela 227 según catastro antiguo).

A continuación, exponemos todos los motivos por los que entendemos que el Acuerdo impugnado es erróneo.

Segunda: Impugnación de la no inscripción del exceso de cabida, que es una parte de la parcela 226 de 8.018 metros cuadrados.

Entendemos que se debe inscribir este exceso de cabida, por lo siguiente:

A) La duda en que se basa el acuerdo impugnado, de que tal exceso pudiera ser una finca de E. T., es irracional, por lo siguiente:

1^o. Según dice el acuerdo impugnado, la finca de E. T. está al este de la registral 15.154; también dice que E. T. está al sur de la parcela 216. Esto es contradictorio, pues la parcela 216, (cuyo anterior propietario era "herederos de J. P. "), está al norte de la registral 15.154, (según título original, descrito en escritura de 15/11/2006 -documento N^o 1-); y si el título de dicha parcela 216, dice que al sur está T., entonces T. no puede lindar al este de la registral 15.154, -pues la registral está al sur de la parcela 216-

2^o. Según el certificado catastral incorporado a la escritura de fecha 15/11/2006 - documento N.^o 1-, E. T. linda al oeste de la parcela 226, lo que es contradictorio con lo que dice la descripción original de la registral 15.154, que dice que T. está al este. En el supuesto de que fuera cierto el certificado del catastro, la parcela de T. sería la 227, y no parte de la 226.1 En este caso sí concuerda con la descripción de la parcela 216, pues según dice el acuerdo impugnado, dicha parcela 216 linda al sur con E. T. (si consideramos la parcela 227 de E. T.).

3^o. Además, E. T. V. (nombre y apellidos según el certificado catastral adjunto a la escritura de 15 de noviembre de 2006 -DOC. 2-), no tiene finca alguna en el término de Alcázar de san Juan, según nota simple que se acompaña como documento N.^o 3, de fecha 14 de abril de 2007.

4^o. Debemos un añadir, un comentario, sobre la forma como se hacían las escrituras hasta mediados del siglo pasado, pues antiguamente, las parcelas se vendían como cuerpo cierto y determinado, sin dar importancia a la exactitud de cabida ni de linderos. Esto ocurre en la registral 15.154, -que por la numeración, se constituyó hace unos 70 años o más-, que fue transmitida por herencia en escritura de fecha 14/3/1990 (así consta en la escritura de fecha 15 de noviembre de 2006 -documento N^o 1). Entonces, la cabida de una finca no era medida, sino que señalaban cifras redondas, siendo la fanega la cifra más común, tal como se puso en la registral 15.154, cuya cabida es de 6.444 metros cuadrados; debiéndose tener en cuenta también, que en la medición no entraba la zona no laborable de la finca, sino solo la parte que se podía labrar. La

parcela 226 tiene una mitad de labor, y otra mitad de pendiente muy pronunciada al Norte –que no puede ser labrada–, lo que explica que en la escritura se pusiera como extensión, la mitad de la cabida total de la finca.

La misma práctica existía en la descripción de linderos, que se hacía por la mera manifestación de los contratantes, sin fiabilidad, pues se trataba de manifestaciones de parte, sin verificación por alguna autoridad alguna.

Y sucedía que, la descripción originaria de la superficie y de linderos, se iba arrastrando en las sucesivas transmisiones, hasta que se confeccionó el catastro con medios técnicos, de manera que los datos del catastro casi nunca coinciden con lo que se declaró inicialmente en los títulos de las fincas registrales. La cabida y linderos de las parcelas, se han actualizado en el catastro, con datos reales, que en numerosas ocasiones no concuerdan con la descripción de las fincas registrales.

B) En la escritura de fecha 15 de noviembre de 2006 -DOC. Nº 2-, se compra una finca como cuerpo cierto y determinado, que coincide con la parcela 226, según certificado catastral que se acompaña en la escritura, en la que se dice que la finca que se vende coincide con la parcela catastral. Y en el certificado catastral, la medición de la finca es de 14.550 metros cuadrados, que son los que se compran.

C) Los 8.018 metros cuadrados (que son el exceso de cabida de la parcela 226 respecto la registral 15.154) está adquiridos por usucapión, o prescripción adquisitiva, por aplicación del art. 1957 del Código Civil.

Los 8.018 metros cuadrados son la diferencia entre los 14.440 que mide la parcela 226 y los 6.444 metros cuadrados que mide la registral 15.154.

La parcela 226, tras ser adquirida por Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL en escritura de fecha 15 de noviembre de 2006 (DOC. 1), se vino trabajando por dicha sociedad, de forma pública, pacífica y no interrumpida, y a título de dueño en base a la referida escritura. Este uso se acredita porque la parcela 226, en enero 2007 se reforestó con pinos, realizándose cada año las tareas de riego, poda y laboreo, de manera que el total de la parcela 226 actualmente es un pinar adulto, como se podrá comprobar en fotografías del catastro. Por lo que, –sin tener en cuenta la escritura de 15 de noviembre de 2006 que es justo título–, se puede decir que el exceso de cabida también se ha adquirido por prescripción adquisitiva o usucapión.

Tercera: Impugnación del acuerdo de "no se hace constar la referencia catastral de la finca inventariada con el número 2, registral 15.154".

Se impugna este acuerdo, que suprime la referencia catastral de la parcela 226, a la finca registral 15.154. Si bien, se pospone la solicitud de asignación de referencia catastral, en función del resultado en el recurso, de la inscripción del exceso de cabida; ya que se solicita que el exceso de cabida se inscribe como finca independiente, lo que daría lugar a una parcela catastral distinta e independiente, gestión que es competencia del Catastro.

Con la escritura de fecha 15 de noviembre de 2006 (DOC. 1) se acredita que el objeto de la venta fue la finca registral 15.154 y la parcela 226, al manifestar las partes en la escritura que la registral corresponde con la catastral que se vende.

Parece que el acuerdo impugnado, considera que solo existe derecho de propiedad cuando una finca se encuentra inscrita en el registro. Solo así se puede entender, que el referido acuerdo considere que el exceso de cabida de los 8.018 metros cuadrados, no es propiedad de las sociedades, por no estar inscrito.

En el acuerdo impugnado, no se tiene en cuenta que la propiedad existe, aunque no se inscriba en el registro de la propiedad, y que la propiedad se puede transmitir incluso por documento privado o público, perfeccionándose la venta, sin necesidad de que se inscriba en el registro de la propiedad. Pues sabido es que la inscripción de la compra-venta es un derecho dispositivo, y el titular del derecho no está obligado a inscribir (a diferencia de otros contratos, como la hipoteca, en la que la inscripción tiene carácter constitutivo).

Por lo expuesto

Solicita

Tenga por presentado recurso contra el acuerdo de fecha 4/9/2020 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcázar de san Juan, siendo impugnados:

1. El pronunciamiento de suspensión de la inscripción del exceso de cabida – de 8.018 metros cuadrados– de la parcela 226 respecto la finca registral 15.154 –cuya medición es de 6.444 metros cuadrados–; y tras su trámite legal, solicita dicte Resolución que acuerde inscribir el exceso de cabida de 8.018 metros cuadrados, bien como finca independiente de la finca registral 15.154, o bien como extensión de ésta última finca, a favor de Parques Arqueológicos Y Culturales SL, que es la propietaria en base a la escritura de fecha 16/10/2019 (protocolo 908) otorgada por la notario D.ª M.ª Teresa Bolas Olcina.

2º. El acuerdo de supresión de la referencia catastral de la parcela 226, a la finca registral 15.154; si bien, posponemos la solicitud de asignación de referencia catastral, al momento posterior a que se inscriba el exceso de cabida, pues si se inscribe como finca independiente, daría lugar a una parcela catastral distinta, cuya configuración debe hacer previamente el Catastro».

IV

La registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan, emitió informe ratificando la calificación en todos sus términos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 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 y 25 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca conforme a la representación gráfica catastral incorporada en el título.

La finca registral 15.154 del término de Alcázar de San Juan consta inscrita con una superficie de 64 áreas y 44 centiáreas. Según el título calificado, se corresponde con la parcela 226 del polígono 9, con una superficie de una hectárea, cuarenta y cuatro áreas y sesenta y dos centiáreas.

La registradora deniega tal operación, antes de iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por albergar dudas sobre la identidad de la finca, basadas en la entidad del exceso, entendiéndose que, a su juicio, no hay justificación para considerar que se trata de un error de medición, sino más bien que la mayor cabida responde a una superficie no contemplada al inscribir la finca 15.154 y que pudiera ser la porción situada al Este y Norte de la misma parcela 226, polígono 9 del Catastro.

El recurrente expone, en síntesis, los siguientes argumentos:

– En el título de propiedad anterior la mercantil aportante adquirió por título de compraventa, como cuerpo cierto, una parcela de 14.462 metros cuadrados, identificada como la parcela 226 del Catastro, si bien entonces tenía 14.550 metros cuadrados.

– Que no existe finca registral a nombre de don E. T.

– Que los 8.018 metros que son el exceso de cabida están adquiridos por usucapión.

- Que impugna la no constancia registral de la referencia catastral y que solicita que el exceso se haga constar como finca registral independiente.
- Que la propiedad existe aunque no se inscriba, que la inscripción es voluntaria y que con la calificación parece entenderse que los 8018 metros no son propiedad de la sociedad.

2. Ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, 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.

3. El artículo 199 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.

Además, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

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) de la Ley Hipotecaria «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).

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 esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

4. 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.

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.

Debe recordarse que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

Ahora bien, 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, una tramitación que sería estéril.

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.

La Dirección General de los Registros y del Notariado 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».

Sin embargo, 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 el presente caso las dudas de la registradora no pueden impedir el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que no se justifican en la calificación los motivos por los que la registradora concluye que existe la adición de una porción adicional, sin que se haya acreditado de forma concluyente esta circunstancia y sin que pueda basarse la negativa a la tramitación del expediente en meras sospechas o conjeturas.

Por ello, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas 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, en los términos señalados en los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento.

5. No obstante esta conclusión, debe hacerse referencia a las alegaciones del recurrente.

En primer lugar, respecto a la alegación de que en los títulos de adquisición constaba identificada la parcela catastral adquirida, hay que recordar que el artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé que la referencia catastral se recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, que lo define como código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como ha señalado esta Dirección General (Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017) «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

En relación con el rechazo a hacer constar la referencia catastral de la finca, el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

A la vista de este precepto es correcta la actuación del registrador en este punto, sin perjuicio de la posibilidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la coordinación catastral.

6. En cuanto a la alegación de que no existe finca registral a nombre del colindante don E. T., no puede admitirse, ya que la circunstancia de que un determinado titular catastral no tenga su titularidad inscrita no excluye la posibilidad de que se pueda invadir una finca colindante, puesto que dicha titularidad registral podría no estar actualizada dado que la inscripción es voluntaria (como el propio recurrente afirma en su argumentación).

7. Respecto a la adquisición por usucapión del exceso de cabida debe aclararse que sólo puede admitirse la rectificación descriptiva pretendida en caso de tratarse de un error descriptivo, según se expone en una parte del escrito de recurso, de modo que la invocación de la usucapión sólo es entendible como un argumento subsidiario que emplea el recurrente.

Sin embargo, en ningún caso es admisible la pretensión de que acceda la rectificación del Registro por usucapión.

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. Resolución de 25 de abril de 1989).

No se trata de poner en duda la existencia de los hechos, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013).

Como ha afirmado recientemente la Resolución de 7 de marzo de 2018 «serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria)».

Concluye la citada Resolución que «la valoración de los hechos a los efectos de la adquisición del dominio por prescripción, (...) corresponde a jueces y tribunales y no puede ser sustraída de su conocimiento».

8. Tampoco resulta procedente la solicitud que formula el recurrente de inscribir el exceso de cabida como finca independiente, dado que no se ha aportado título dominical alguno en el que dicha superficie figure como tal, siendo, además, incongruente esta solicitud con las argumentaciones del recurso relativas a que la mayor superficie se encontraba ya incluida en la propia finca.

9. Finalmente, carecen de valor las afirmaciones relativas a la voluntariedad de la inscripción, dado que la calificación no pone en duda en ningún caso este principio. Lo que resulta evidente es que la publicidad registral del derecho publicado y de la descripción de la finca, como objeto del mismo, proporciona eficacia erga omnes respecto a lo publicado, con las presunciones legales que de la inscripción se predicán.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto a la posibilidad de iniciar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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.