

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3738 *Resolución de 18 de febrero de 2021, 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 Alicante n.º 3, por la que se suspende iniciar un expediente de inscripción de representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don J. M. F. A., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante número 3, doña M. Teresa Sáenz Sanz, por la que se suspende iniciar un expediente de inscripción de representación gráfica.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. M. F. A. el día 30 de junio de 2020, con firma legitimada por el notario de San V. del Raspeig, don Luis Miguel González Valles, el día 3 de julio, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la registral 77.885 del término de Alicante.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

En la precedente instancia don J. M. F. A. como titular de la finca registral 77885, solicita se inicie el procedimiento que regula el Art. 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la citada finca, para lo que acompaña informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, con CSV: (...), elaborado por el Ingeniero Técnico en Topografía don G. A. A. B., y Certificación Catastral descriptiva y gráfica de fecha veinticinco de junio de dos mil veinte.

La finca registral 77885, antes 9125/AL, del Archivo de Alicante, tenía una superficie inicial de 20.624 m², después de practicarse dos segregaciones de 11.016 m² y 4.804 m², quedó un resto de 4.804 m², superficie actual de la finca inscrita, sin que conste Referencia Catastral alguna.

Según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida para la finca registral 77885, Referencia Catastral 03900A0130002I0000OO, la parcela tiene una superficie de 17.083 m².

Ahora se pretende incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual acompañan el citado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, del que resulta que la superficie de la parcela es de 16.199 m², modificando todos los linderos e incrementando la superficie de la finca registral en 11.395 m².

De la Referencia Catastral y el informe de validación aportado, modificando todos los linderos de la finca, la magnitud del exceso de cabida que se pretende, y al haberse segregado varias fincas de la misma, no se aprecia correspondencia en modo alguno la parcela propuesta con la finca registral 77885.

Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias Resoluciones, por ejemplo en la del 17 de octubre de 2019: "Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: 'a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registra) 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; h) 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 registra] 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 registra! 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 encontramos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado'."

Por lo expuesto, existen dudas de que la finca descrita en el precedente documento con la Referencia Catastral indicada y el Informe de Validación aportado, se correspondan con la finca registral 77885 del Archivo de Alicante, y que la magnitud de la rectificación de cabida y de todos sus linderos, y tras ser el resto después de varias segregaciones, encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento.–artículo 437 del Reglamento Hipotecario; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.–Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.–Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de Octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.–Resolución de 7 de noviembre de 2.016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Resolución de 4 de diciembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 20 de diciembre de 2016, 26 de junio de 2019, 1 7 de octubre de 2019, 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación, (...)

Alicante, veintiuno de octubre del año dos mil veinte.

La Registradora de la Propiedad. Fdo.: M. Teresa Sáenz Sanz.»

III

Don J. M. F. A., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día siguiente, en el que alega lo siguiente:

«Único.—Hasta la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria en fecha 1 de noviembre de 2015, se permitía el acceso al Registro de la Propiedad de fincas sin necesidad de que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, por lo que, la ubicación, localización y delimitación de las mismas se limitaban a una descripción meramente literaria, produciendo en muchos casos imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de aquellas fincas que fueron inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la citada norma.

No obstante, la citada reforma reestructuró los procedimientos rectificativos de la cabida de las fincas registrales, introduciendo, entre otros, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, artículo que forma parte del Título dedicado a la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, y el cual preceptúa que:

"..."

Este artículo, mediante la habilitación de un expediente específico cuyo objetivo radica en inscribir la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, es el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, en este caso a mí, rectificar la representación catastral de mi finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos.

Por tanto, siendo dicho artículo la vía válida para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos, prevé algunas de las circunstancias que pueden impedir al Registrador de la Propiedad inscribir la identificación gráfica de la finca: cuando la identificación gráfica de la finca coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o cuando se pretenden encubrir negocios traslativos o modificaciones hipotecarias no documentadas; si bien dichas causas deben ser objetivas, tasadas y fundadas, es decir, motivadas y razonadas por el Registrador, no pudiendo ser empleadas ni expresiones genéricas ni meras oposiciones o juicios subjetivos.

En nuestro caso, no nos encontramos ante la calificación final tras lo que se pueda actuar en el expediente previsto en el artículo 199, sino que la Sra. Registradora ha denegado el inicio del propio expediente ab initio, esgrimiendo que "de la Referencia Catastral y el informe de validación aportado, modificando todos los linderos de la finca, la magnitud del exceso de cabida que se pretende, y al haberse segregado varias fincas de la misma, no se aprecia correspondencia en modo alguno la parcela propuesta con la finca registral 77885, lo cual le lleva a la conjetura de que la solicitud "encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecaria".

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Sra. Registradora no justifican en ningún caso su negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199, tal y como se expone a continuación:

Alegación 1.ª: "Magnitud del exceso de cabida y modificación de todos los linderos de la finca".

Como se ha establecido en líneas superiores, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede ser empleado incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita, pues, su redacción no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa y, además, el mismo está dotado de amplios requisitos, trámites y garantías que justifican plenamente que su ámbito de aplicación se refiera a la modificación de cualquier magnitud de cabida, siendo esta afirmación doctrina reiterada del Centro Directivo al que nos dirigimos, por tanto la magnitud del exceso de cabida alegada por la Sra. Registradora no puede ser en ningún caso acogida.

Respecto al argumento de que esta parte pretende la modificación de todos los linderos de la finca, no se entiende por cuanto que es justamente lo que se pretende. A tal efecto la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 10 de abril de 2019 estableció que la diferencia de linderos no impedía la inscripción: "6. Finalmente, en cuanto a la falta de coincidencia de los linderos según la representación gráfica y la descripción literaria contenida en la instancia y en el título de adquisición que se acompaña, ya esta Dirección General se ha pronunciado anteriormente sobre esta cuestión. Así, en las Resoluciones de 8 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017 se afirmó que "no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2. b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. Artículos 203y 205 Ley Hipotecaria)".

Es evidente que los linderos que se hacen constar en la descripción literaria de la Finca que nos ocupa no son coincidentes con los que pretende esta parte inscribir, por cuanto que los mismos no habrían sido modificados con las sucesivas transmisiones de las fincas colindantes, motivo por cual se solicita la modificación de éstos a fin de adaptar la descripción de la finca con los lindes reales actualizados. A tal efecto, si observamos la descripción literaria registral, la Finca 77.885 linda al Oeste con las tierras de don J. T. y en la instancia presentada se solicita, respecto a la descripción de la finca, que se haga constar que la citada Finca linda al Oeste con, entre otra, la parcela 17 del polígono 13 con referencia 03900A0130001700000M, parcela propiedad hoy de don J. R. y don J. V., G. T., es decir, nietos de don J. T. Este extremo se convierte en prueba fehaciente de que la Finca registral 77.885 sí se corresponde con la parcela propuesta por esta parte y que, por tanto, es plenamente procedente mi solicitud.

Además, tampoco se produce invasión de colindante, siendo lo que se pretende la rectificación, pues es evidente que, si los mismos coincidieran no sería necesario acudir a tal procedimiento en cuanto a esta modificación. A tal efecto, se aporta como documento n.º 3 adjunto al presente escrito Actas de Conformidad Descripción Gráfica y de Colindante suscritas por todos los colindantes de mi Finca, Canteras de Yesos Lillo, S.L., don J. R. y don J. V. G. T., don J. V. A. A., doña M. C. y doña M. B. G., en las cuales manifiestan ser sus fincas colindantes de la Finca de mi propiedad y, además, con la descripción y medición reflejada.

Alegación 2.ª: "Haberse segregado varias fincas de la misma".

Respecto al siguiente motivo en el cual se ampara la Sra. Registradora para calificar la instancia presentada por mí desfavorablemente, alega la misma que la Finca procede de una segregación previa, sin embargo, dicho motivo no puede ser la base para la calificación suspensiva por cuanto ni tan siquiera el mismo consta debidamente

justificado. La resolución de fecha 16 de julio de 2018 estableció que no bastan dudas "sic et simpliciter" del registrador para denegar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por proceder de segregación, siendo necesaria la notificación a los propietarios de fincas colindantes para ser éstos quienes confirmen o no tales extremos: "así, en manto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2017 ya afirmó que "aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, 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 para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017)".

Aunque, considerando la magnitud del exceso en el presente caso pudiera concluirse que concurre una nueva reordenación de terrenos, lo cierto es que no se plantea la calificación en estos términos y la motivación de la misma no puede estimarse suficiente toda vez que el motivo de denegación se limita a expresar que la finca procede por segregación de otra inscrita, junto con otras...".

En términos similares, Resolución de 26 de octubre de 2017, Resolución de 28 de noviembre de 2019 o Resolución de 8 de octubre de 2020.

Además, ni tan siquiera se manifiesta respecto al momento temporal en el que se produjo tal segregación, a qué fincas afectó o de qué manera.

Conclusión: "la solicitud encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecaria".

Todos los anteriores motivos, llevan a la Sra. Registradora a afirmar que la instancia presentada por esta parte "encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias)), si bien, dicha afirmación es una mera conjetura pues ni tan siquiera la Registradora ha mencionado en su calificación qué operaciones se estarían encubriendo, motivo por el cual no se pueden realizar por esta parte mayores alegaciones al respecto.

En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral de la Finca 77.885, sin embargo, y como ya debidamente se ha indicado, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por la Sra. Registradora gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

Y este es el criterio fijado por la Dirección General a la que me dirijo en, entre otras, sus Resoluciones de fechas 28 de noviembre de 2019, de 15 de enero de 2020 o de 8 de octubre de 2020.

Por todo lo expuesto,

Solicito que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la propiedad de Alicante número 3, 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 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 y 23 de diciembre de 2020.

1. Es objeto del presente recurso decidir si procede iniciar un expediente para la inscripción de la representación gráfica de una finca.

Son circunstancias de hecho relevantes para su resolución las siguientes:

– La finca registral 77885 de Alicante, consta con una superficie de 4.804 metros cuadrados. Dicha finca es resto después de practicarse dos segregaciones de 11.016 y 4.804 metros cuadrados.

– Según la solicitud presentada, dicha finca se corresponde con la parcela catastral 03900A0130002I000000, que tienen una superficie gráfica de 17.083 metros cuadrados, si bien, se aporta informe de validación gráfica catastral en el que consta representación gráfica alternativa con una superficie de 16.199 metros cuadrados.

2. La registradora deniega la inscripción de la representación gráfica, 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 existencia de previas segregaciones en la finca y en la magnitud del exceso, concluyendo que no aprecia correspondencia de la representación gráfica con la finca registral y que se encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

El recurrente alega, en síntesis, que existió un error de medición inicial; que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la vía válida para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos; que para impedir la inscripción las dudas deben ser objetivas, tasadas y fundadas, es decir, motivadas y razonadas por el registrador; que no basta la mera afirmación de la previa existencia de segregaciones y que la afirmación de que existe una modificación de entidades es una conjetura, de modo que no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199.

3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (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».

4. 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.

5. 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 esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican no iniciar la tramitación del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando 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 la registradora fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de ser la finca un resto tras segregaciones previas y en la considerable entidad del exceso declarado.

En primer lugar, por esta Dirección General se ha afirmado que por la existencia de una previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse 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 este punto hay que destacar que la superficie que actualmente consta en el Registro de 48 áreas 4 centiáreas data de 3 de abril de 1924, fecha de la inscripción séptima.

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».

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 esta Dirección General 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, se concluye en la resolución 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.

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.

Es por ello que estas dudas de identidad señaladas por la registradora no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, 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, 18 de febrero de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.