

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16910 *Resolución de 8 de septiembre de 2021, 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 Balaguer, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña D. R. B., abogada, en nombre y representación de doña R. R. B. y de J. B. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Balaguer, don Manuel Montánchez Ramos, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 3 de diciembre de 2020 ante el notario de Artesa de Segre, don Eloy Jesús Rodríguez Arroyo, con el número 115 de protocolo, los titulares de la finca registral número 10.433 del término de Artesa de Segre requirieron el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluyó mediante acta autorizada por el mismo notario el día 29 de marzo de 2021, con el número 217 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Balaguer, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación (art. 19 bis L.H.).
Documento de referencia.
Clase: Acta Notarial Fecha: 29-03-2021.
Notario autorizante: don Eloy Jesús Rodríguez Arroyo.
Lugar de autorización: Artesa de Segre.
N.º Protocolo: 217.
Incidencias del procedimiento.
Entrada: 1870.
Asiento: 3109.
Diario: 234.
Presentación: 15-04-2021.
Presentante: don Eloy Jesús Rodríguez Arroyo.

Hechos:

1) Mediante el acta de referencia, que concluye el acta autorizada por el mismo Notario el día 3 de diciembre de 2020, número 115 de protocolo, a requerimiento de doña R. B. B. y don J. B. S., se declara la notoriedad de que la finca objeto del acta (registral 10.433 de Artesa de Segre) tiene la cabida de 232 metros cuadrados de solar, tal como resulta de la certificación expedida el 14 de enero de 2019 por la Arquitecta doña M. F. S. que, junto con el informe de validación gráfica alternativo, con resultado

negativo, de una porción de 51 metros cuadrados, quedó protocolizada como documento unido al acta de requerimiento.

2) Se acompaña la primera copia del acta de requerimiento para la constatación del exceso de cabida de una finca (artículo 201 de la Ley Hipotecaria) autorizada por el mismo Notario el día 3 de diciembre de 2020, número 115 de su protocolo, anteriormente indicada, mediante la cual doña R. B. B., obrando en su propio nombre y en representación de don J. B. S., declara que las diferencias entre la descripción registral y la rectificación hecha constar en el acta obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita, y en la que se protocoliza la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con la que se identifica 1a finca, de la que resulta una superficie gráfica de 181 metros cuadrados.

3) Se acredita que la tramitación del expediente ha sido notificada a los titulares de las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes y publicado el edicto en el Boletín Oficial del Estado y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Artesa de Segre y que, transcurrido el plazo de un mes, a contar desde las correspondientes notificaciones, no ha recibido oposición alguna por parte de los -posibles interesados.

4) En la referida acta de requerimiento figura protocolizado informe de validación gráfica, con resultado negativo, de fecha 11 de enero de 2019, referente al terreno no incorporado a la cartografía catastral de superficie 51 metros cuadrados.

5) Asimismo, en el acta de notoriedad para la constancia del exceso de cabida, artículo 201 Ley Hipotecaria, se protocoliza la certificación expedida por este Registro el día 17 de diciembre de 2020, en el apartado "Observaciones" de la cual se advirtió que para hacer constar la rectificación de superficie pretendida era necesario que ésta coincidiera con la que resulte de la certificación catastral actualizada o del informe de validación gráfica alternativa, con resultado positivo, de la totalidad de la parcela que debía aportarse. Y en el apartado Sexto, se expusieron dudas acerca de la identidad de la finca, en los siguientes términos: "Se albergan dudas sobre la posibilidad de que la parcela catastral con la que se identifica la finca se corresponda con la totalidad de la misma, dada la diferencia de superficie existente entre ambas."

– No se extendió anotación preventiva del comienzo del procedimiento por no solicitarse.

– Consultado nuevamente el historial registral de la finca 10.433 de Artesa de Segre, de superficie 181 metros cuadrados, resulta que se formó por agrupación de la registral número 4.078, de superficie 60 metros cuadrados, y una finca que no constaba inmatriculada, de superficie 121 metros cuadrados, según su inscripción 1.ª de fecha 11 de octubre de 2018.

Ambas fincas se inmatricularon conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La total superficie de 181 metros cuadrados se acreditó mediante certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por la Dirección General del Catastro el día 14 de junio de 2018, protocolizada en la escritura de agrupación y declaración de obra existente otorgada en Artesa de Segre el 29 de junio de 2018, ante la Notario de Agramunt doña María Esmeralda Moreno Muñoz, número 1109 de protocolo, que motivó dicha inscripción 1.ª

Fundamentos de Derecho:

En cuanto a la rectificación de superficie:

La Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado en numerosas resoluciones (Ress. 11-12-1928, 1-7-1956, 19-11-1998, 31-10-1999, 8-4-2000, 5-11-2002, 17-10-14, 21-3-16): a) que la registración de un exceso de cabida "stricto sensu", dejando de lado los posibles supuestos de accesión natural (arts. 542-1 y ss. Código Civil de Catalunya), solo puede configurarse como la rectificación de un dato erróneo que figura en el asiento registral de la finca previamente inmatriculada, el de su

superficie; es decir, que la superficie que ahora se desea constatar en el asiento registral es la realmente contenida desde un inicio, desde su inmatriculación, dentro de sus linderos, sin que por ello se altere la realidad física de la finca acotada por los mismos; 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, cuyo cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

En otros términos, la superficie que ahora se pretende que conste inscrita es la que ya debió figurar desde un inicio por ser la que realmente tenía la finca y como tal pertenecía al transmitente (art. 20 L.H.).

En consecuencia, el exceso de cabida, o la rectificación de la cabida inscrita no pueden servir de medio para alterar la realidad física de la finca, ello implicaría la necesaria previa inmatriculación y en su caso posterior agrupación.

Como señaló la Dirección General en su Resolución de 17 de febrero de 2005, “la constatación registral de un exceso de cabida limita su ámbito de aplicación, eón carácter exclusivo, a los supuestos en los que la única alteración que se produce es la debida adecuación entre la descripción registral de la finca previamente inmatriculada en su totalidad y la realidad de la verdadera extensión superficial de dicha porción de terreno”.

Según el artículo 201.1.e de la Ley Hipotecaria, “si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial registral [sic] de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada, motivando las razones en que funde tales dudas”.

Las dudas que en tales casos pueda albergar el registrador han de 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 invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (Resoluciones de la DGRN de 22 de abril y 8 de junio de 2016).

Como ha manifestado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de marzo de 2017, tratándose de una finca formada por segregación (o agrupación, como en este caso), la regla general es que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, razón por la cual, la normativa vigente contempla el supuesto de previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas acerca de si la nueva medición pretendida para la porción segregada, cualquiera que sea su magnitud relativa con respecto a la que consta inscrita, perteneció siempre a la finca segregada o, en realidad, pertenece a otra finca, ya sea el resto de finca matriz y colindantes.

En el presente supuesto, la diferencia entre la cabida inscrita y la que se desea inscribir y el hecho de que la finca 10.433 de Artesa de Segre se formara por agrupación de la registral 4.078, de superficie 60 metros cuadrados, y de una finca no inscrita de superficie 121 metros cuadrados, ambas inmatriculadas conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con una total superficie de 181 metros cuadrados, acreditada mediante certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por la Dirección General del Catastro el día 14 de junio de 2018, protocolizada en la escritura de agrupación y declaración de obra existente, otorgada en Artesa de Segre el 29 de junio de 2018, ante el Notario de Agramunt doña María Esmeralda Moreno Muñoz, número 1109 de protocolo, que motivó su inscripción 1.ª hace dudar que la finca registral se corresponda con la totalidad de la que resulta de la certificación técnica y del informe de validación gráfica alternativo, con resultado negativo, de una porción de 51 metros cuadrados, que se protocoliza.

En cuanto al informe de validación gráfica con resultado negativo:

Conforme a la Resolución de 7 de octubre de 2020 de la Subsecretaría de Justicia, por la que se publica la Resolución conjunta de la DG de Catastro y la DGSJyFP en su

artículo primero “la falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas”.

Calificación:

Por los motivos indicados en los Hechos y Fundamentos de Derecho, se suspende la rectificación de descripción de la finca 10.433 de Artesa de Segre al amparo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, por dudar que la finca registral, cuya superficie coincide con la de la parcela catastral con la que se identifica, se corresponda con la total superficie del certificado técnico y del informe de validación gráfica alternativo, con resultado negativo, de la diferencia de superficie (51 metros cuadrados), que se protocoliza, y entender que con la rectificación de descripción se puede estar encubriendo un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no registrada, o invadiendo una finca colindante inmatriculada, como así se manifestó en la certificación expedida al comienzo del expediente.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de I-a Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación cabe: (...)

Balaguer, cinco de mayo de dos mil veintiuno. El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Manuel Montánchez Ramos con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. R. B., abogada, en nombre y representación de doña R. R. B. y don J. B. S., interpuso recurso el día 10 de junio de 2021 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Única. Considero que las dudas que expone el registrador en la nota de calificación no están basadas en criterios objetivos ni están suficientemente razonadas, y ello en base a lo siguiente:

1. Por un lado, el hecho que la superficie que se pretende rectificar no coincida con el catastro no puede ser motivo suficiente para rechazar la inscripción dado que se ha aportado una representación gráfica georreferenciada alternativa, de conformidad con lo que exige el apartado b) del art. 201.1 de la Ley Hipotecaria, en los casos, como el presente, que la representación gráfica catastral no coincida con la rectificación solicitada. En ningún caso, la Ley Hipotecaria no exige que la representación gráfica georreferenciada alternativa deba tener un resultado positivo y, además en el presente supuesto, dicho certificado alternativo cumple con los requisitos exigidos en el apartado séptimo de la resolución conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015.

A los efectos de acreditar dichos extremos, aportamos de nuevo, junto con este recurso, el certificado original de la arquitecta Sra M. F. S. de fecha 14 de enero de 2019, del que resulta una superficie total de 232 metros cuadrados, teniendo en cuenta los límites que actualmente marcan los muros de piedra existentes, y el certificado de georreferencias de la parcela alternativo.

Asimismo, consta también en el expediente un informe emitido por la arquitecta Sra. M. F. S., de fecha 25 de octubre de 2019, que ha sido debidamente protocolizado, en el cual se describe que el almacén y el muro de piedra, que se pretenden inscribir a favor de mis representados, actúan como muro de contención de la parcela que se encuentra encima, ya inscrita a favor de mis representados, y en las fotografías adjuntas se puede apreciar de forma clara y evidente que dicho almacén y el muro de piedra se encuentran justo debajo de la finca.

2. Por otro lado, en dicho informe técnico de fecha 25 de octubre de 2019 se evidencia la necesidad urgente de reparar dicho almacén y muro de piedra, que se encuentran en estado ruinoso y en riesgo de romperse y caerse, circunstancia que considero relevante y suficiente para apreciar la buena fe de mis representados y para despejar cualquier duda sobre la pretensión de encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no registrada, como anuncia el registrador, pues lejos de esto, lo único que mis representados pretenden es poder obtener la oportuna licencia administrativa de obras que les permita reparar dichas ruinas y así evitar daños, no solo a la parcela que se encuentra encima sino también a terceras personas.

Estas circunstancias se aprecian también de forma clara y evidente en el Acta de Presencia de la Notaria de fecha 23 de octubre de 2018, quien comprueba que el cobertizo se encuentra debajo de dicha finca y toma fotografías, las cuales quedaron incorporadas en dicha acta y se puede comprobar también con la documentación que adjunto al presente recurso.

Además, consta también protocolizado un informe emitido por el Letrado municipal del Ayuntamiento de Artesa de Segre, Sr. J. C. V., de fecha de 14 de febrero de 2020, que insta a mis representados a solicitar de inmediato la oportuna licencia de obras para reparar esa parte de la finca que se encuentra en ruina y riesgo de caída, entendiéndose que, en base al art. 350 del Código Civil español, que establece que “el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella”, el pleno dominio de la finca que ahora se pretende inscribir pertenece exclusivamente a mis representados y que son estos quienes tienen el deber y la obligación de reparar dichas ruinas. Igualmente consta en el expediente que el inmueble en cuestión no consta en el Inventario de Bienes Municipales, ni como espacio protegido, ni tampoco ha causado afecciones a los viales colindantes.

3. Por último, consta en el acta de notoriedad de fecha 29 de marzo de 2021 que el notario comunicó a los colindantes catastrales y registrales de la finca objeto del presente expediente los términos del acta, la recepción de los envíos, la publicación de anuncio en el BOE y la publicación de edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, todo ello con los extremos exigidos por el art. 203 de la Ley Hipotecaria, y que, uno de los colindantes, compareció en la Notaría mostrando su conformidad respecto a la tramitación del expediente y que ninguno de los colindantes manifestó motivo alguno de oposición, por lo cual considero que tampoco puede sostenerse ninguna duda sobre la invasión de una finca colindante inmatriculada».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de

los Registros y del Notariado de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 9 de junio y 29 de septiembre de 2017, 6 de febrero y 30 de julio de 2018 y 7 de junio y 17 de octubre de 2019 y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de diciembre de 2020.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

El registrador, opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, las cuales se advirtieron en la certificación expedida tras el acta inicial.

Tales dudas, se basan en encubrir el exceso de cabida la «adhesión» a una finca registral de una cabaña colindante, así como un muro de piedra que vuela sobre vía pública y en tener ya la representación gráfica catastral inscrita recientemente (octubre de 2018).

Asimismo, advierte en la calificación que, en cuanto al informe de validación gráfica con resultado negativo, conforme a la Resolución de 7 de octubre de 2020 «la falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas».

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 7 de junio de 2019 señaló que «de la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse (...) que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b y 199 Ley Hipotecaria)».

Por tanto, si bien en principio es posible la rectificación de una representación gráfica inscrita, la inscripción de la nueva representación debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción y, en lo que ahora nos interesa, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. 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, como ha reiterado este Centro Directivo, 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).

En el caso que nos ocupa el supuesto de hecho difiere del de la Resolución de 7 de junio de 2019 antes citada, ya que ahora se pretende rectificar una representación gráfica catastral inscrita sin que se trate de un mero ajuste o mejora de precisión métrica, sino que la modificación tanto perimetral y superficial es de tal entidad que resultan justificadas las dudas manifestadas por el registrador en su calificación.

En efecto, del análisis de las circunstancias concurrentes en la finca se observa que tiene inscrita la representación gráfica catastral y consta la coordinación gráfica tanto en el Registro como en el Catastro. Tal y como se expone en la calificación, se incrementa la superficie de 181 a 232 metros cuadrados, observándose la alteración de la geometría de la representación que consta inscrita y coordinada con el Catastro.

Por ello concurre en este caso la certeza de que con la representación gráfica alternativa ahora aportada se altera la geometría de la finca registral inscrita.

En efecto, en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

3. 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.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral (que no es otra que la que resulta de la representación gráfica catastral inscrita), pudiendo con ello afectar a los derechos de terceros, procediendo, por tanto, confirmar la calificación del registrador.

4. En este punto cabe citar la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

En la misma se contempla la posibilidad de utilizar una representación gráfica alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral, y a tal efecto contempla los parámetros que permiten determinar cuándo una representación gráfica alternativa es equivalente a la cartografía catastral, definiendo en su anexo II el margen de tolerancia gráfica en los términos siguientes: «1. La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGGA debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea. 2. Adicionalmente, cuando la diferencia de superficie entre la RGGA y la cartografía catastral no excede del 5% de la superficie catastral».

Además de todo lo expuesto, del análisis de la cartografía se observa que en el caso que nos ocupa no se respetaría el margen de tolerancia citado, de modo que conforme al

criterio de esta resolución tampoco podría entenderse equivalente la representación gráfica catastral inscrita con la alternativa ahora aportada.

5. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Así sucede en el caso de este expediente en el que en la certificación (y aunque con menor detalle) ya se advirtieron las dudas de identidad que motivan este recurso.

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

6. Por último, también se ha reiterado por este Centro Directivo que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018).

Sin embargo, ello no sucede en el caso que nos ocupa, ya que las evidencias puestas de manifiesto en la calificación no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta, en la que únicamente se realizan manifestaciones que son reiteradas por el recurrente en sus alegaciones, sin que las mismas se sustenten en prueba, averiguación o dato objetivo alguno.

Así, de la documentación presentada no resulta diligencia, ni prueba alguna, que acredite la existencia de errores en la medición originaria de la finca, dando lugar a una notable diferencia superficial, y modificando la geometría catastral.

Téngase en cuenta que conforme al artículo 3.3 de la Ley del Catastro «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Además, dicha geometría figura inscrita y resulta de un título de agrupación e inmatriculación reciente, constado coordinada gráficamente.

Y como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de junio de 2019), si bien la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos; ello no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas.

Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas en la certificación inicial y fundamentadas en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie, considerando la circunstancia de constar anteriormente inscrita la representación gráfica de la finca en virtud de una operación de agrupación de finca inscrita con otra no inmatriculada, en el año 2018, y quedando entonces coordinada gráficamente con el Catastro.

7. Debe concluirse haciendo referencia a la circunstancia de haberse aportado un informe de validación gráfica catastral negativo.

Como ya se afirmó en la Resolución de 6 de febrero de 2018, la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo.

Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar, en todo caso, con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador.

En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica. Impedirá, como se ha dicho, su incorporación directa al Catastro.

Así se infiere del artículo 10 de la Ley Hipotecaria que, en su apartado 2 prevé el supuesto de inscripción de representación gráfica catastral y el efecto de su coordinación, y de su apartado 3, que, para el caso de representación alternativa, dispone la comunicación por el registrador a Catastro de tal circunstancia, con objeto de realizar las alteraciones procedentes. En este caso, como resulta del apartado 5 del artículo 10 citado, tratándose de representación catastral se logrará la coordinación, exigiendo, para el caso de representación alternativa del correspondiente informe de validación, sin exigir que éste sea positivo.

Así también lo prevé expresamente la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, cuyo punto quinto, apartado 4, contempla el supuesto de inscripción de la representación gráfica con un informe de validación negativo, desarrollando lo dispuesto en la Ley, al disponer que «cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación. Cuando el informe de validación técnica del Catastro se haya realizado con posterioridad a la inscripción y su resultado sea negativo, el registrador de la propiedad hará constar en el folio real la circunstancia de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro. Todo ello sin perjuicio de que se pueda instar, en su caso, el procedimiento catastral o registral que corresponda para rectificar la descripción de las parcelas o fincas afectadas».

El apartado 2 del punto primero de la Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020 señala que «para posibilitar la coordinación de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, podrá utilizarse el informe de validación gráfica alternativa que se obtiene a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro. Dicho informe se configura como un elemento indispensable para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten incorporar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral, dándose cumplimiento a lo establecido, en tal sentido, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. La falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas».

Por tanto, debe aclararse que esta afirmación que se realiza en la Resolución conjunta de 2020 y que consta en la calificación recurrida no cabe entenderla como un defecto que impida la inscripción, sino como una mera advertencia de que, aunque la representación gráfica resultante de un informe de validación catastral negativo sea inscribible, no podrá lograrse con la misma la coordinación gráfica con Catastro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 8 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.