

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5492 *Resolución de 4 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Palencia nº 2, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial denominada de delimitación de fincas (deslinde).*

En el recurso interpuesto por don A. M. A. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Palencia número 2, doña Ana María Crespo Iribas, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial denominada de delimitación de fincas (deslinde).

Hechos

I

El día 24 de julio de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Palencia número 2 el acta notarial denominada de «delimitación de fincas (deslinde)», autorizada por el Notario de Palencia, don Juan Carlos García Bertrán, el día 1 de julio de 2015. El día 27 de octubre de 2015 fue aportada escritura de ratificación autorizada por el notario de Tarragona, don Ángel María Doblado Romo, el día 1 de julio de 2015, con el número 1.803 de protocolo. Con fecha 11 de junio de 2015, bajo el número de asiento 1009 del Diario 33, se había presentado escritura de segregación, compraventa, agregación y constitución de servidumbre sobre la misma finca. La escritura se encontraba pendiente de despacho a fecha 28 de julio de 2015 porque había sido calificada negativamente, practicándose la inscripción el día 15 de diciembre de 2015.

II

Presentada el acta de referencia en el Registro de la Propiedad de Palencia número 2, se calificó con la siguiente nota: «Documento: Acta Notarial de Delimitación de Fincas (deslinde) Autorizante: Don Juan Carlos García Bertrán Fecha: 1 de julio de 2015 Protocolo: 649/2015 Interesado: Global PGM Recuperación de Automoción y Reciclaje Industrial SL A. y R. M. A. n.º Entrada: 1259/2015 Asiento de presentación: 1.239 Diario: 33 Calificación registral Antecedentes de hecho: Primero: Que con fecha 24 de julio de 2015 fue presentado en este Registro de la Propiedad Acta Notarial de Delimitación de Fincas (Deslinde) autorizada en Palencia el día 1 de julio de 2015 por el Notario Don Juan Carlos García Bertrán, n.º 649 de orden de su protocolo. Liquidado el pago del impuesto el día 6 de julio de 2015. Segundo: Que el día quince de diciembre de dos mil quince se practicó la inscripción motivada por el título previo. Tercero: No se acredita la realidad del deslinde de forma oficial, no hay certificación catastral descriptiva y gráfica; existe la duda de si la operación de deslinde encubre operaciones de modificaciones de entidades hipotecarias; existen dudas en cuanto a la superficie motivadas porque la determinación de los linderos pueda alterar la superficie inscrita; no han intervenido todos los dueños de los predios colindantes ni han sido notificados del expediente, no habiéndose hecho constar sus circunstancias ni los datos identificativos; hay errores en los números de fincas registrales asignados a las fincas. Fundamentos de Derecho Primero: Conforme al artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro". Segundo: Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar

consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.” Conforme al artículo 33 del Reglamento Hipotecario “Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquellas y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por si solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.” Tercero: Conforme al artículo 50 del Reglamento Hipotecario “Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas, deberá expresarse en las notas marginales en que se indique la operación realizada.” Cuarto: Conforme al artículo 384 del Código Civil “Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.” Conforme al artículo 20 párrafo primero de la Ley Hipotecaria “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.” Conforme al principio hipotecario de tracto sucesivo. Quinto: Conforme al artículo 21-1 de la Ley Hipotecaria “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.” Conforme al artículo 30 de la Ley Hipotecaria “Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores.” Sexto: Conforme al artículo 9-e de la Ley Hipotecaria “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: ...e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquella, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.” Conforme al principio hipotecario de especialidad. Este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A éste sólo deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. En base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho se suspende la inscripción solicitada por los siguientes defectos subsanables: Defectos: 1.–No se acredita

la realidad del deslinde de forma oficial, no hay certificación catastral descriptiva y gráfica. 2.—Existe la duda de si la operación de deslinde encubre operaciones de modificaciones de entidades hipotecarias. 3.—Existen dudas en cuanto a la superficie motivadas porque la determinación de los linderos pueda alterar la superficie inscrita. 4.—No han intervenido todos los dueños de los predios colindantes ni han sido notificados del expediente, no habiéndose hecho constar sus circunstancias ni los datos identificativos. 5.—Hay errores en los números de fincas registrales asignados a las fincas. La presente nota de calificación se expide, por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al Notario o Funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el art. 322 de la Ley Hipotecaria y art. 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Ana María Crespo Iribas, Registradora de la Propiedad n.º 2 y Mercantil de Palencia, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado. 3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art.42.9 de la Ley Hipotecaria. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Palencia, a 21 de diciembre de 2015. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Ana María Crespo Iribas". El día 14 de enero de 2016, fue aportada acta de subsanación autorizada el día 13 de enero 2016 por el Notario de Palencia, don Juan Carlos García Bertrán, número 26 de protocolo, y certificaciones catastrales y documentación expedida por la Gerencia Territorial del Catastro. A la vista de la documentación presentada, tanto de la documentación anterior como de la nueva aportada, se entendió subsanado el defecto señalado en la nota de calificación con el número 5: "Documento: Acta Notarial de Delimitación de Fincas (deslinde) Autorizante: Don Juan Carlos García Bertrán Fecha: 1 de julio de 2015 Protocolo: 649/2015 Interesado: Global PGM Recuperación de Automoción y Reciclaje Industrial SL Alfonso y Regino Mancho Aguado n.º Entrada: 1259/2015 Asiento de presentación: 1.239 Diario: 33 Calificación registral Antecedentes de hecho: Primero: Que con fecha 24 de julio de 2015 fue presentado en este Registro de la Propiedad Acta Notarial de Delimitación de Fincas (Deslinde) autorizada en Palencia el día 1 de julio de 2015 por el Notario Don Juan Carlos García Bertrán, n.º 649 de orden de su protocolo. Liquidado el pago del impuesto el día 6 de julio de 2015. Segundo: Que el día quince de diciembre de dos mil quince se practicó la inscripción motivada por el título previo. Tercero: El día 8 de enero de 2016 fue notificada la nota de calificación negativa y el día 14 de enero de 2016 fue aportada acta de subsanación autorizada el día 13 de enero de 2016 por el Notario de Palencia Don Juan Carlos García Bertrán, n.º 26 de orden de su protocolo y certificaciones catastrales y documentación expedida por la Gerencia Territorial del Catastro Cuarto: A la vista de la documentación presentada, se entiende subsanado el defecto señalado en la nota de calificación con el número 5: "Hay errores en los números de fincas registrales a signados a las fincas"; no así los demás defectos que continúan subsistentes. En base a los hechos y fundamentos de Derecho de la nota de calificación se reiteran los defectos notificados en su día con los números 1.—, 2.—, 3.—y 4.—y que son los siguientes: Fundamentos de Derecho Primero: Conforme al artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro". Segundo: Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos." Conforme al artículo 33 del Reglamento Hipotecario "Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos

públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquellas y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por si solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.” Tercero: Conforme al artículo 50 del Reglamento Hipotecario “Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas, deberá expresarse en las notas marginales en que se indique la operación realizada.” Cuarto: Conforme al artículo 384 del Código Civil “Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.” Conforme al artículo 20 párrafo primero de la Ley Hipotecaria “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.” Conforme al principio hipotecario de tracto sucesivo. Quinto: Conforme al artículo 21-1 de la Ley Hipotecaria “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.” Conforme al artículo 30 de la Ley Hipotecaria “Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores.” Sexto: Conforme al artículo 9-e de la Ley Hipotecaria “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: ...e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.” Defectos: 1.–No se acredita la realidad del deslinde de forma oficial, no hay certificación catastral descriptiva y gráfica. 2.–Existe la duda de si la operación de deslinde encubre operaciones de modificaciones de entidades hipotecarias. 3.–Existen dudas en cuanto a la superficie motivadas porque la determinación de los linderos pueda alterar la superficie inscrita. 4- No han intervenido todos los dueños de los predios colindantes ni han sido notificados del expediente, no habiéndose hecho constar sus circunstancias ni los datos identificativos. Se hace constar que el asiento se encuentra vigente hasta el día 6 de abril de 2016. La presente nota de calificación se expide, por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al Notario o Funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el art. 322 de la Ley

Hipotecaria y art. 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Ana María Crespo Iribas, Registradora de la Propiedad n.º 2 y Mercantil de Palencia, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Palencia, 1 de febrero de 2016 La Registradora (firma ilegible), Fdo. Ana María Crespo Iribas».

III

Contra la segunda de las notas de calificación interpuso recurso don A. M. A. El mismo tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Palencia número 2 el día 5 de febrero de 2016. El recurrente aportó, con el acta de subsanación antes indicada, los siguientes documentos: Resolución de Catastro Inmobiliario con efecto de 12 de junio 2015, que no consta en el expediente, y Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, según el recurrente «para que quede claro que, la delimitación de las fincas registrales expresada en el Acta a inscribir, presenta total coordinación con los datos registrales de las mismas y con la representación gráfica del Catastro Inmobiliario. Cartografía catastral que ahora está a disposición de los Registradores de la Propiedad. Que también han intervenido en el documento a calificar todos los colindantes implicados en el deslinde parcial». Citó, como fundamentos de Derecho a favor de su recurso, los siguientes preceptos: artículos 33 de la Constitución Española; 384 de Código Civil; 9, 10, 20, 21, 65, 66, 198 a 205, 260, 323, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria anterior al 1 de noviembre de 2015; 200 y la disposición transitoria única y la disposición final quinta Ley Hipotecaria en vigor a partir del 1 de noviembre de 2015; artículos 33, 298, 484 y 506 del Reglamento Hipotecario; y la siguiente jurisprudencia y doctrina: Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, 14 de mayo de 2010, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2006 y 9 de julio de 2015: Conforme al principio de legitimación, se presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, y Conforme al principio hipotecario de especialidad.

IV

El día 11 de febrero de 2016 se dio traslado del recuso al notario autorizante para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción, realizara las alegaciones que considerase oportunas. Transcurrido este plazo, el notario autorizante no ha realizado alegaciones.

La registradora formó expediente con la documentación presentada y lo elevó a este Centro Directivo el día 2 de marzo de 2016.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 384 a 387 y 1218 y 1255 del Código civil; 9 y 40 de la Ley hipotecaria; 9.e), 200 y 201 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y la disposición transitoria única y disposición final quinta de esta Ley; los artículos 2061 a 2070 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 104 a 107 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 49 de la Ley del notariado introducido por la disposición final undécima, apartado Uno, de la Ley 15/2015 de 2 de julio; 33, 12, 50 y 51 del Reglamento Hipotecario; 198 del Reglamento notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1989, 16 de octubre de 1990 y 27 de enero de 1995, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero y 9 de julio de 2015.

1. Se debate en este expediente la posibilidad de inscripción de un «acta de deslinde» autorizada el día 1 de julio de 2015 y presentada en el Registro el 24 de los mismos mes y año cuando: a) no se acompañó al tiempo de la presentación la certificación catastral de las fincas cuyo deslinde se realiza; b) existen dudas acerca de si la operación de deslinde encubre operaciones de modificaciones de entidades hipotecarias y sobre la superficie motivadas porque la determinación de los linderos pueda alterar la superficie inscrita, y c) no han intervenido todos los dueños de los predios colindantes.

Son hechos relevantes para la resolución del expediente los siguientes:

– El día 24 de julio de 2015 se presenta en el Registro una denominada «acta de deslinde» autorizada el 1 de julio de los mismos mes y año.

– El día 11 de junio de 2015 se había presentado con anterioridad al acta una escritura de segregación previa afectante a parte de las fincas deslindadas que fue inscrita, tras una calificación negativa, el día 15 de diciembre de 2015.

– El día 14 de enero de 2016 se subsanó un defecto advertido en una primera calificación relativo a errores en la numeración de las fincas acompañándose certificaciones catastrales y otra documentación.

2. La primera cuestión que ha de resolverse y que no dejan clara ni recurrente ni la registradora es la legislación aplicable al supuesto de hecho que motiva el expediente.

Autorizada el acta el 1 de julio de 2015 que se presentó en el Registro el 24 de julio del mismo año, es claro que ni al tiempo de la autorización ni en el momento de la presentación estaba vigente la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, pues según la disposición final quinta de la misma entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, por lo que debe aplicarse el texto refundido anterior de la Ley Hipotecaria. Por ello no es correcto aplicar el artículo 9.e) de la Ley Hipotecaria, como hace la registradora, y menos el nuevo artículo 200 de la misma, tras traer a colación la disposición final quinta de la misma, como hace el recurrente.

3. El deslinde de las fincas en el ordenamiento español podía realizarse antes de la reforma hipotecaria de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y también ahora: a) a través del ejercicio de la acción de deslinde (artículo 384 del Código Civil y 2068 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); b) mediante un expediente de jurisdicción voluntaria, antes judicial (artículos 2061 a 2070 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 12.1.º del Reglamento Hipotecario) y ahora notarial o de jurisdicción voluntaria, según las fincas estén inscritas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario) o no hayan accedido al Registro (artículos 104 a 107 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, donde se encomienda a los secretarios judiciales, hoy letrados de la Administración de Justicia), y c) mediante deslindes administrativos debidamente aprobados (artículo 12.2.º del Reglamento Hipotecario), que incluye los del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los montes públicos, las costas y los bienes de las Entidades Locales, todos ellos regulados por su legislación específica.

Ni antes ni después de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, y la de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria) se regula el deslinde voluntario realizado de común acuerdo por los colindantes en cuanto a sus lindes exclusivas. Pero esta posibilidad era perfectamente factible, tanto porque es una «facultad» que el artículo 384 del Código Civil concede al propietario de una finca, cuanto porque el principio de libertad civil (artículo 1.255 del Código Civil) permite todo lo que no está prohibido y no perjudica a tercero y porque para la rectificación de los lindes de las fincas inscritas no existía regulación específica en la Ley Hipotecaria, a diferencia de lo que ahora ocurre con los artículos 200 y 201 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En la nueva legislación hipotecaria, todavía no vigente al tiempo de presentarse el título objeto de recurso, será más difícil esa actuación por la exigencia de aportación de datos catastrales y georreferenciación de las fincas (artículos 200 y 201 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario), así como por la necesidad de acudir al citado expediente, antes carente de regulación, para la rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, sin que quepa, a partir de la entrada en vigor en la Ley 13/2015, de 24 de junio, el documento público que no se ajuste a los nuevos artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria. Además, con la nueva normativa, en el caso en el que se produzca la inscripción de la representación gráfica conforme a la Ley 13/2015, de 24 de junio, según la nueva redacción del artículo 10 de la Ley Hipotecaria en su apartado 5, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

Conclusión de lo expuesto es que hasta la entrada en vigor de la reiterada reforma hipotecaria cabía el deslinde realizado por los interesados en cuanto a los lindes que les afectan respecto a las fincas inscritas (posibilidad que subsiste, vía artículo 384 del Código civil, en cuanto a las fincas no inscritas) y sin necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de la concreta situación gráfica de la finca.

Teniendo en cuenta que para la concreción de linderos se ejercita por los interesados una facultad inherente al dominio habría sido más ortodoxo utilizar para la prestación de los consentimientos una escritura pública mejor que un acta, dado lo dispuesto en el artículo 198 del Reglamento notarial, vigente al tiempo del otorgamiento, precepto que ha sido elevado a la categoría legal por el artículo 49 de la Ley del Notariado introducido por la disposición final 11.1 de la Ley 15/2015, de 2 de julio.

4. De la documentación aportada parece desprenderse que la modificación afecta exclusivamente a los límites «inter partes» de las fincas delimitadas, por lo que, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1989, 16 de octubre de 1990 y 27 de enero de 1995 no es precisa la intervención de los colindantes con cuyas fincas no existe confusión de linderos, pues sería absurdo obligar a traer a la litis a personas a quienes esta acción de deslinde no va a afectar pues la acción de deslinde «sólo interesa a los propietarios que estén en linde incierta y discutida y no a los demás que tengan perfectamente reconocidos sus límites».

5. En cuanto a las dudas manifestadas por la registradora, debe tenerse en cuenta la reiterada doctrina de este Centro Directivo que afirma que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Es cierto, como afirma el recurrente, que la nota de calificación de la registradora cuando señala que «existe la duda de si la operación de deslinde encubre operaciones de modificaciones de entidades hipotecarias; existen dudas en cuanto a la superficie motivadas porque la determinación de los linderos pueda alterar la superficie inscrita» no justifica tales dudas. Por ello debería especificarse cuál es el fundamento de las indicadas dudas sin que sea suficiente la mención de una hipotética posibilidad de fraude.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados.

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, 4 de mayo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.