

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7865 *Resolución de 15 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota calificación de la registradora de la propiedad de Almodóvar del Campo, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida para una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. L. A. R., abogado, en nombre y representación de don D., don J., don L., doña M. P. y don I. C. A., contra la nota calificación de la registradora de la Propiedad de Almodóvar del Campo, doña Beatriz Sofía Bernal Aguilar, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida para una finca.

Hechos

I

Mediante escrito firmado ante la registradora de la Propiedad de Almodóvar del Campo por doña M. P. y don J. C. A. el día 18 de octubre de 2016 se solicitaba, de conformidad con lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que se completase la descripción literaria de la inscripción de la finca registral 301, de conformidad a lo siguiente: a) la certificación descriptiva y gráfica de la parcela 58, y b) en la parcela 42, cuya descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca, a la representación gráfica georreferenciada alternativa presentada. A dicho escrito se acompañan: Dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de fecha 7 de julio de 2016 de las parcelas 42 y 58 del polígono 19 de Mestanza, y una representación gráfica georreferenciada alternativa de la parcela 42 del polígono 19 realizada por don L. R. S. el día 14 de octubre de 2016.

II

Tras haberse tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la pretensión de los promotores fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo En Almodóvar del Campo, a 31 de enero de 2.017, se formula la siguiente nota de calificación en base a los siguientes Antecedentes de Hecho: 1.–El día 18 de octubre de 2016 se presentó (asiento 1.537 del Diario 119) un escrito suscrito por Doña M. P. y Don J. C. A. el 18 de octubre de 2016, firmado ante mí con la misma fecha, por el que se solicita “de conformidad con lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se complete la descripción literaria de a inscripción en ese Registro de la finca (...), de conformidad a lo siguiente: 1) A la certificación descriptiva y gráfica de la parcela 58. 2) En la parcela 42, cuya descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca, a la representación gráfica georreferenciada alternativa presentada”. Se acompañan: dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de fecha 7 de julio de 2016 de las parcelas 42 y 58 del polígono 19 de Mestanza, y una representación gráfica georreferenciada alternativa -en adelante RGA, de la parcela 42 del polígono 19 realizada por don L. R. S. el 14.10.2016. De todo lo anterior, resulta la solicitud de iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria -en adelante LH, a fin de obtener la inscripción de las representaciones gráficas siguientes: catastral en cuanto a la parcela 58 del polígono 19, y RGA de la parcela 42 de dicho polígono en la finca “(...)” de Mestanza. 1.–La finca “(...)” - registral

301, está inscrita en el tomo 1.451, libro 58 de Mestanza, folio 139, inscripciones 14.^a y 16.^a, a favor de Don D., Don J., Doña M. P., Don I. y Don L. C. A. con la siguiente descripción: "Rústica: trozo de sierra en término de Mestanza, todo él de monte bajo, al sitio (...), de una extensión superficial de quinientas cuarenta y tres hectáreas, ochenta y cinco áreas, treinta y nueve centiáreas. Linda al norte, con valdíos de Puertollano, por la cuerda de la sierra; Saliente, con la sierra (...) de Don M. A. T.; Mediodía, con la finca (...), de la Encomienda (...); y Poniente, con las fincas (...)". No consta inscrita ni su referencia catastral ni el número de parcela y polígono. 2.—Según las certificaciones catastrales aportadas, y la manifestación de los interesados, la finca registral 301 estaría compuesta por las parcelas 42 y 58 del polígono 19: la parcela 42 - referencia catastral 13055A01900042000TR, tiene una superficie de 548 hectáreas 12 áreas y 02 centiáreas y los siguientes linderos: Norte: parcela 2162 del polígono 15 de Puertollano, finca (...), de Explotaciones Agropecuarias la Romera SA, parcela 2192 del polígono 15, finca (...), de Don A. S. B., y parcela 2 del polígono 6 de Villanueva de San Carlos, del Ayuntamiento de Villanueva de San Carlos, lindero norte que está delimitado por la línea divisoria de los términos municipales de Mestanza, Puertollano y Villanueva de San Carlos; Sur, parcela 63 del polígono 19 de Mestanza, finca (...) de Doña C. F. G.; Este, parcela 41 del polígono 19 de Mestanza, finca (...), de A. E. A. C., y Oeste, parcela 43 del polígono 19 de Mestanza, finca (...), de Comunidad de Propietarios, parcela 58 de dicho polígono, de los Sres C. A. La parcela 58, referencia catastral 13055A019000580000TY, tiene una superficie de 43 hectáreas, 98 áreas y 33 centiáreas, y linda: Norte, parcela 57 del polígono 19, finca (...), de M. G. R. H.; sur, parcela 47 del polígono 19, finca (...), de C. F. G., y parcela 42 del polígono 19, antes descrita; este, parcela 42 del polígono 19 dicha; y oeste, parcela 46 del polígono 19, finca (...) de M. B. 4.—Según el escrito precedente, la descripción correcta de la finca, sería la resultante de la descripción catastral de la parcela 58 del polígono 19 antes dicha, y la descripción de la parcela 42 del polígono 19 de la RGA aportada, por no ser correcta la descripción catastral de dicha parcela, que es la siguiente: Finca en el paraje "(...)" al norte del término municipal de Mestanza. Linda: Norte, describiendo la línea divisoria en el mojón del (...), luego por la cuerda (...), collado (...) hasta el mojón situado en el (...), la parcela colindante es la n.º 2192 del polígono 12 propiedad de A. S. B. y D.^a A. T., con una longitud de 1.744 m. Así mismo linda con la n.º 2 del polígono 6 del término de Villanueva de San Carlos, perteneciente a dicha corporación con una longitud de 225 m. Al Este, en una longitud de 3.160 metros, con la parcela 41 de Doña A. E. A. C. y herederas de D. D. A. C. Al Sur, en una longitud de 2.210 metros con la parcela 63 del polígono 19, finca (...) del T.M. Mestanza, de Doña C. F. G. Al Oeste, en una longitud de 2.860 metros con la parcela 43 del polígono 19, finca (...) del T.M. de Mestanza, perteneciente a Comunidad de Propietarios. Tiene una cabida de 563 hectáreas, 20 áreas y 43 centiáreas, y no la catastral de 548 hectáreas, 12 áreas 2 centiáreas, como resultado de la adición a la misma de una serie de superficies de las fincas colindantes: 17.180 m² de la parcela 2 del polígono 6 de Villanueva de San Carlos, 103.035 m² de la parcela 2192 del polígono 15 de Puertollano, colindantes por el norte; y 30.626 m² de la parcela 41 del polígono 19, colindante por el Este. Dicha RGA ha sido objeto de validación negativa por el catastro, en virtud de informe de fecha 28 de octubre de 2016, y consultado el programa auxiliar de bases gráficas se aprecia igualmente una invasión de las fincas colindantes por el norte y el este. 5.—Con fecha 28 de octubre de 2016 se inició el procedimiento del artículo 199 de la LH, practicándose anotación preventiva por imposibilidad del registrador conforme al artículo 42-9 de la Ley Hipotecaria, en previsión de que los trámites contemplados en dicho artículo excedieran de los 15 días hábiles para calificación y despacho del artículo 18 de la LH, y practicadas las notificaciones a los demás titulares registrales y a los propietarios de las fincas colindantes, bien personalmente o por edictos, en la forma prevista por dicho artículo 199, siendo la fecha de la última notificación un edicto publicado en el BOE el 19 de diciembre de 2016, con lo que los 20 días previstos en el mismo para formular alegaciones terminaron el 19 de enero de 2017, fecha a partir de la cual ha quedado el

expediente disponible para su calificación. 6.–El 21 de noviembre de 2.016 tuvo su entrada dentro de plazo, un escrito de alegaciones de Don A. S. B. -uno de los propietarios colindantes por el norte, propietario de la parcela 2192 del polígono 15- finca (...), finca registral 9.513 de Puertollano, en el que se opone a lo solicitado, impugnando las coordenadas y la base gráfica de la RGA, alegando que parte de los terrenos que se incluyen en la RGA de la parcela 42 del polígono 19 pertenecen a la finca colindante (...) del término de Puertollano, y que la linde entre ambas fincas es la línea de separación de los términos de Puertollano y Mestanza, tal como resulta del catastro, siendo los planos catastrales los únicos aptos para determinar la delimitación de dichos términos municipales. 7.–El 23 de noviembre de 2016 tuvo su entrada dentro de plazo un escrito de alegaciones de Doña I. A. M., en su propio nombre y en el de las demás propietarias de las fincas (...), -colindantes por el este, y sur, fincas registrales 302 y 2.589 de Mestanza, manifestando su disconformidad con los planos y las coordenadas de la RGA con los existentes en un informe técnico de fecha 15 de febrero de 2015 de delimitación de las parcelas 41 y 42 del polígono 19, suscrito por los propietarios de las mismas, que se acompaña. 8.–El 2 de diciembre de 2016 Don J. C. A., uno de los promotores del expediente, presentó un escrito solicitando que se admita un informe topográfico de Don L. R. S. de fecha 29 de noviembre de 2016, en el que se manifiesta que en la parcela 42, la línea representada por la Dirección General del Catastro no es coincidente con la línea del término municipal de Mestanza-Puertollano que delimitó el Instituto Geográfico y Estadístico en 1.884, y que la superficie de la parcela es de 5.618.343 m², rectificándose la RGA inicialmente aportada. Esta nueva RGA no puede admitirse ni tenerse en cuenta, dado que el procedimiento se ha tramitado en base a otra RGA distinta -la del hecho 4, no estando contemplada en el artículo 199 de la LH la posibilidad de su alteración una vez iniciado el procedimiento. 9.–De todo lo anterior resulta que existen dudas acerca de la identidad entre la finca registral 301 de Mestanza con las representaciones gráficas que se pretenden inscribir, basadas en: 1.º La existencia de varias descripciones distintas de la misma finca con distintas superficies y linderos: la del registro (hecho 2), la del catastro (hecho 3), la del catastro más la RGA (hecho 4), cuya exactitud ha quedado desvirtuada por lo establecido en el hecho 8, sin que quede determinado cual es la verdadera descripción. 2.º la no coincidencia de los linderos entre la descripción del registro, la del catastro y la de la RGA, básicamente en cuanto al lindero norte: «Valdíos de Puertollano por la cuerda de la Sierra», según el registro; parcelas 2162 -finca (...) y 2192- finca (...), del polígono 15 de Puertollano, y parcela 2 del polígono 6 de Villanueva de San Carlos, según el catastro; y según la RGA falta la parcela 2162 en el extremo noroeste, y la línea divisoria entre los términos de Mestanza y Puertollano tiene una fisonomía distinta, más ondulada e irregular que la del catastro, y se adentra en las parcelas 2192 del polígono 15 de Puertollano -finca (...) registral 9.513 de Puertollano y parcela 2 del polígono 6 de Villanueva de San Carlos, por lo que la finca estaría situada en tres términos municipales: Mestanza, Puertollano y Villanueva de San Carlos, o supondría que la RGA pretende alterar la línea divisoria entre dichos términos municipales reflejada en el catastro, invadiendo parte de dichas parcelas, como resulta de la propia RGA: en cuanto a 103.035 m² de la parcela 2192, registral 9.513 de Puertollano, que tiene una superficie inscrita de 765 has, 78 as 19 cas, y 17.180 m² de la parcela 2, del informe catastral de validación negativa y de las alegaciones del hecho 6. También existen discrepancias en cuanto al lindero Este, ya que la RGA inicial se adentra por este lindero en la parcela 41 del polígono 19, -finca registral 302 de Mestanza, con una superficie inscrita de 392 has 90 as 24 cas, invadiendo dicha finca en unos 30.626 m² según la RGA inicial y 32.557 m² según el informe de validación catastral, y tal como resulta de las alegaciones del hecho 7. 3.º En cuanto a la superficie de la finca, según el registro tiene una superficie de 543 hectáreas, 85 áreas y 39 centiáreas; según el catastro por la suma de las parcelas 42 y 58: 592 hectáreas, 10 áreas y 35 centiáreas; según la certificación catastral de la parcela 58 y la RGA de la parcela 42: 607 hectáreas 18 áreas 76 centiáreas. Por tanto, la incorporación de la RG catastral de la parcela 58 y la RGA de la parcela 42 supondría inscribir una mayor cabida

de 63 hectáreas, 33 áreas y 37 áreas en relación con la superficie inscrita, teniendo en cuenta que desde la fecha de su inscripción la de fecha 6 de julio de 1.875, hasta la actualidad y durante 16 inscripciones nunca se había cuestionado su superficie, y que la finca registral 301 su descripción y superficie coincide más o menos con la representación gráfica catastral de la parcela 42: 548 hectáreas, 12 áreas y 2 centiáreas, y que la superficie que se pretende inscribir de más puede corresponder a la parcela 58 más la superficie afectada de las fincas colindantes. Calificada la instancia a que se refiere el apartado 1 en unión de los documentos complementarios aportados, y una vez concluido el expediente del artículo 199 de la LH, y en vista de la documentación aportada, las alegaciones recibidas y los antecedentes del registro, la registradora que suscribe ha resuelto denegar la inscripción de las bases gráficas solicitada, por no resultar suficientemente acreditada la total coincidencia de la finca registral 301 de Mestanza con la descripción catastral de la parcela 58 del polígono 19 y con la RGA de la parcela 42 de dicho polígono, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: I.—Esta nota se extiende en base a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria —en adelante LH— y 99 y siguientes de su reglamento, y dentro del plazo a que se refiere dicho precepto legal. II.—En cuanto al apartado 1.º del hecho 9 —la existencia de varias descripciones de la misma finca—, los principios de determinación y especialidad de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento exigen que la descripción de la finca sea única y precisa (Resolución DGRN 6.9.2013). No obstante en base al artículo 9.b) de la LH no existiría inconveniente en inscribir las representaciones gráficas aportadas inicialmente, aún cuando el documento no contenga una descripción de la finca resultante de dichas representaciones gráficas (lo cual no es necesario, aunque sí conveniente, según doctrina reiterada de la DGRN), siempre que no existan dudas de la exactitud de las representaciones gráficas que deben inscribirse y su correspondencia con la descripción literaria de la finca, lo cual no ocurre en este caso, ya que la RGA inicialmente aportada de la parcela 42 y con arreglo a la cual se ha tramitado el expediente, parece que es errónea: su rectificación posterior demuestra que ni los promotores del expediente que has solicitado su incorporación sabían en el momento de iniciarse el procedimiento cual es la descripción correcta de la misma. Por otro lado, decidir incorporar al registro la RGA de la parcela 42 cuando su exactitud es dudosa, supondría que el registrador debe decidir qué descripción es la correcta, o dar validez a una descripción sobre las demás, no siendo esta cuestión competencia del registrador, ni objeto del procedimiento del artículo 199, que está destinado a la coordinación del registro con el catastro, y no es un procedimiento contradictorio para dar validez a ninguna realidad extrarregistral. III.—En cuanto al hecho 9.2.º: —La existencia de fincas colindantes afectadas, como ha señalado las RDGRN de 10/10/2016 y 14/11/2016 y 12/2/2016, la propia finalidad del procedimiento del artículo 199 LH es la tutela de eventuales derechos de titulares de fincas colindantes afectadas. En el caso que nos ocupa, se aportan dos representaciones gráficas: una catastral y una RGA, que se dicen corresponder con la finca registral 301 de Mestanza, por lo que una finca registral estaría compuesta de varias parcelas catastrales, lo cual sería perfectamente admisible (RDGRN 22 abril, 8 de junio y 10 octubre 2016) siempre que el registrador no albergue dudas, referidas, entre otros extremos, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, como ocurre en este caso respecto de la RGA de la parcela 42, basadas en lo expuesto en el hecho 9.2.º De la propia RGA, que reconoce expresamente invadir las fincas colindantes al norte y al este, de la validación negativa del catastro y del programa auxiliar de bases gráficas de este registro, y de las alegaciones recibidas de los colindantes, se deduce dicha invasión al norte debido a la alteración de un lindero fijo. —La línea divisoria entre los términos de Mestanza y Puertollano que según el catastro discurre por un lugar determinado, y según la RGA por otro más al norte, de forma que el lindero norte según la RGA se adentra en la finca registral 9.513 de Puertollano, invadiendo parte de su superficie inscrita. Y en cuanto al lindero este, la RGA invade parte de la superficie inscrita de la finca registral 302 de Mestanza, por no haber tenido en cuenta el técnico un acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, lo

que ha llevado a presentar una nueva RGA subsanándolo. Todas estas dudas revelan un conflicto entre fincas colindantes inscritas y un posible perjuicio de los derechos de terceros, basadas en los hechos y documentos anteriormente expuestos y no sólo en las alegaciones de los colindantes, por lo que no procede incorporar las representaciones gráficas por la vía del artículo 199 LH, lo que supondría además inscribir una situación litigiosa (como así reconocen los solicitantes en su escrito: con el catastro, con el colindante del norte...), sino que habrá que acudir al procedimiento de deslinde del artículo 200 LH para determinar exactamente por dónde discurre la línea divisoria entre los términos municipales y la divisoria del lindero este, obtener el consentimiento de los colindantes, o acudir a la vía judicial. IV.—En cuanto al hecho 9.3.º: —La rectificación de cabida, es doctrina reiterada de la DGRN (RDGRN 3/10/2016 y 1/11/2016 entre otras, que el procedimiento del artículo 199 LH permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (superficie, linderos), magnitud (diferencias de superficie superiores o inferiores al 10%), y obtener la inscripción de la representación gráfica y la lista de coordenadas, siempre que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, dudas que pueden consistir en que se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Esta doctrina parte de la base de que se trate de un exceso de cabida y de que éste esté basado en datos catastrales, lo cual no sucede en este caso. El exceso de cabida ha sido definido en numerosas ocasiones por la DGRN como aquél procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del registro. Como señalan las RDGRN 17/10/14 y 21/3/2016, la registración de un exceso de cabida 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 modificación no se altere la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constar es la que debió reflejarse en su día por se la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. (RDGRN 20/12/2016). En este caso, se pretende acudir al procedimiento del artículo 199 LH, en lugar de al del artículo 201 LH (en previsión de que resultase fallido ante la oposición de un colindante) para inscribir una mayor cabida de 63 hectáreas, 33 áreas y 37 centiáreas, basándose en una RGA elaborada por un técnico contratado por los solicitantes y que además es errónea, al haber sido modificada después de iniciarse el procedimiento, y plantea varias cuestiones litigiosas. Cabida que, por su magnitud — 633.337 m², y por la configuración de la finca, es imposible que sea un error de medición o un dato mal reflejado en el momento de inmatricular la finca, y tampoco esa cantidad de m² de más está justificada por los m² invadidos de las fincas colindantes, sino que encubre el intento de aplicar el folio de una finca a nueva realidad física, derivada de un negocio traslativo o de modificación de entidad hipotecaria, que engloba la finca registral inicial —301 de Mestanza (cuya descripción y superficie podrían corresponderse con la parcela 42 del polígono 19 del catastro), y una superficie colindante adicional (la de la parcela 58 del polígono 19), por lo que deberá inmatricularse o segregarse dicha parcela colindante y agruparse posteriormente con la registral 301. Y a igual solución se llegaría si el procedimiento se hubiera tramitado conforme a las certificaciones catastrales aportadas, ya que la parcela 42 se correspondería con la finca registral 301, y la parcela 58 parece ser parte de la finca colindante por el oeste, por lo que no procedería inscribirla como un exceso de cabida al encubrir un negocio traslativo o de modificación hipotecaria que no ha tenido acceso al registro (artículo 199,4 LH). Con arreglo a lo anterior la registradora que suscribe ha resuelto denegar el despacho del citado documento. Notifíquese al presentante del documento a los efectos oportunos. En caso de disconformidad (...) Y para que conste expido la presente en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. Fdo: Beatriz Bernal Aguilar Este documento ha sido [Firma electrónica] con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. A. R., abogado, en nombre y representación de don D., don J., don L., doña M. P. y don I. C. A., interpuso recurso el día 23 de marzo de 2017 mediante escrito en el que, en esencia, alega lo siguiente: Primero.—Que su petición «no supone una modificación de los linderos de nuestra parcela registral sino de modo exclusivo de la superficie consignada en la misma, en definitiva la inscripción de un exceso de cabida», y que «las gravísimas imputaciones contenidas en el fundamento de derecho IV de la calificación impugnada de que nuestra petición “encubre el intento de aplicar el folio de una finca a una nueva realidad física, derivada de un negocio traslativo...” son, en sí mismas, rechazables por su carácter de meras lucubraciones»; Segundo.—Que «una de las causas por las que se resuelve denegar la inscripción es la de: “no resultar suficientemente acreditada la total coincidencia de la finca registral de Mestanza (n.º 301) con la descripción catastral de la parcela 58”. En la calificación negativa, al margen de las citadas lucubraciones, sólo consta una única mención en el último inciso del hecho tercero de que dicha parcela 58 según su descripción catastral linda al Norte con la parcela 57 del polígono 19, finca (...), de M. G. R. H., no comprendido, como no podía ser menos por constituir un error material de la calificación, con los recogidos en la inscripción 301 y enumerados en el hecho 2 y, más en concreto con la finca (...)); Tercero.—Que «ante la inexistencia de alegación contraria alguna de las fincas registrales colindantes, procede de conformidad con nuestra petición expresa y con revocación de lo dispuesto en la calificación negativa impugnada se complete la descripción literaria de la inscripción registral de nuestra finca con su superficie real al estar acreditada su ubicación y delimitación geográfica con la certificación descriptiva y gráfica de esta parcela catastral n.º 58»; Cuarto.—Que «de las inscripciones registrales de las fincas de “(...)” y “(...)”, se evidencia la existencia de un dato, la inclusión de las fincas en su totalidad en los términos municipales de Mestanza o Puertollano, respectivamente, que está sustraído a la voluntad de los titulares registrales, puesto que carecen de facultad alguna sobre el señalamiento de las lindes de los términos municipales y, en definitiva, han de someterse al vigente en la primera inscripción de las fincas (1944 y 1978, respectivamente), a nombre de sus actuales titulares o causantes. Por tanto, en dichas inscripciones, la delimitación de los términos municipales ha de ajustarse a lo señalado en el acta del Instituto Geográfico y Estadístico del 9 de septiembre de 1884 suscrito asimismo por los representantes de los ayuntamientos de Mestanza, Puertollano y Villanueva de San Carlos y demás documentos aportados con los números 13 a 25, máxime cuando el criterio de la divisoria de aguas está reconocida en las propias descripciones registrales y, legalmente, en el artículo 5 de la Ley de Catastro Topográfico y Parcelario de 23 de marzo de 1906, la denominada ley Maura (recogida hoy en el Texto Refundido del Catastro Inmobiliario, en especial, en su artículo 34.2.a). Ello se corrobora por el Registro Central de Cartografía en su informe de 12 de octubre de 2015 que en relación con la línea límite de los municipios de Mestanza y Puertollano con el tramo que comparten la parcela 42, polígono 19 ([...], en el TM de Mestanza) y la parcela 2192, polígono 15 ([...], TM de Puertollano), significa lo siguiente: La línea límite inscrita en el Registro Central de Cartografía entre ambos municipios está determinada por el acta de deslinde de 9 de septiembre de 1884. La disparidad entre la línea límite inscrita en el Registro Central de Cartografía y la publicada por el Catastro en el tramo de que se trata (zona comprendida entre los mojones M1 y M2 detallados en el acta) se debe a que la línea del Catastro no define la divisoria de aguas, tal y como se reconoce en el acta»; Quinto.—Asimismo, el recurrente aporta diversos argumentos para intentar rebatir las alegaciones de los interesados que en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se opusieron a su pretensión; Sexto.—También señala en su recurso que «es de oponer, como cuestión previa incidental, que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria incluso en su n.º 1 puede tener un carácter contradictorio si se formulan, no es éste el caso, alegaciones contrarias por los titulares de las fincas registrales colindantes, pero en el previsto en el número 2, salvo en caso de inexistencia de alegaciones contrarias

por las parcelas catastrales afectadas, tiene carácter contradictorio. En todo caso, iniciado el expediente el Registro ha de decidir, no sólo sobre las cuestiones planteadas por las partes (obligación reiteradamente incumplida por las nosotras planteadas) sino sobre todas las derivadas del expediente, hayan sido alegadas o no por los interesados. Ello adquiere una mayor relevancia cuando, como en este caso, la razón de que la descripción catastral de la finca no se corresponda con la realidad física es, como ha quedado demostrado, la de no respetar las inscripciones registrales del (...) y "(...)", lo que demuestra la idoneidad del procedimiento y la procedencia del pronunciamiento favorable del Registro. En este mismo sentido, esta parte tiene derecho a optar por el procedimiento que juzgue más oportuno o varios si no son incompatibles, pero de ningún modo con el propuesto por el Registro cuando en el caso de (...), su falta de consentimiento daría por concluso el expediente. Item más, aún en el hipotético caso de darse tal consentimiento, por aplicación de los dos últimos párrafos de su precepto regulador, el 200 de la LH, conforme a la Ley 13/2015, sería meramente dilatorio, dada la errónea apreciación de ese Registro, rebatida en este recurso, de que de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro se albergan dudas fundadas sobre que el expediente, el presente y consecuentemente el de un eventual deslinde notarial, encubran un negocio traslativo. Y respecto de las "(...)" el expediente de deslinde habrá de limitarse a respetar o reproducir el practicado, en su día, por el Ayuntamiento de Villanueva de San Carlos»; Séptimo.— También indica el recurrente que respecto del Catastro «en la actualidad están incoados de oficio al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.1 de su texto refundido los siguientes tres expedientes de subsanación de discrepancias: 666923.13/16, 975855.13/16 y 975800.13/16, iniciados para resolver las cuestiones planteadas en relación con los límites de la finca (...) con las fincas (...), respectivamente. Estos expedientes se encuentran en fase de instrucción, habiendo mostrado su conformidad los propietarios de la finca (...) y no habiendo comparecido por el momento el resto de partes interesadas», y, por último, concluye su extenso escrito de recurso solicitando a la Dirección General de los Registros y del Notariado que «se revoque la resolución recurrida, ordenando en su lugar la inscripción de la base grafica solicitada de la finca registral 301 ([...], polígono 19, parcelas 42 y 58 del TM de Mestanza), a que dicha calificación se refiere, completándose, por tanto, la descripción literaria de la inscripción en ese Registro de la referida finca».

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de abril de 2017, la registradora acordó mantener la calificación recurrida, emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 103 bis, 198, 199, 200, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 22 de abril, 30 de junio, 19 de julio, 6 de septiembre, 3 de octubre y 15 de noviembre de 2016 y 4 de abril y 1 de junio de 2017.

1. Mediante escrito firmado ante la registradora se solicita conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria que se complete la descripción literaria de determinada finca registral (finca 301 del término de Mestanza) que tiene un superficie inscrita de 543 hectáreas, 85 áreas y 39 centiáreas (5.438.539 metros cuadrados) para hacer constar que su georreferenciación, y por tanto, ubicación, delimitación y correcta superficie, es la resultante de integrar o sumar la certificación catastral descriptiva y gráfica de una determinada parcela catastral numero 58 (con superficie de 439.833 metros cuadrados) y la representación georreferenciada alternativa de otra parcela catastral número 42 (con una superficie según Catastro de 5.481.202 metros cuadrados pero que en realidad,

según alegan los interesados con una representación alternativa, aportada una vez concluido el procedimiento, es de 5.631.043 metros cuadrados).

Tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, determinados colindantes citados comparecieron y formularon oposición expresa ante la registradora, y los promotores rectificaron a posteriori su petición de georreferenciación y presentaron otra distinta, que ya no fue admitida a trámite por la registradora en ese momento procedimental cuando ya se habían efectuado las notificaciones pertinentes.

Concluida la tramitación del procedimiento del artículo 199, la registradora deniega la pretensión inicial de los promotores, en esencia, por lo siguiente:

- Por existir dudas de la exactitud de las representaciones gráficas que deben inscribirse y su correspondencia con la descripción literaria de la finca porque incluso los promotores finalmente rectificaron su petición inicial.

- Por existir dudas fundadas, que motiva y detalla en su nota de calificación, acerca de la posible invasión de determinadas fincas colindantes inmatriculadas, pues la georreferenciación aportada reconoce expresamente invadir las fincas colindantes al norte y al este, como así resulta también de la validación negativa del Catastro y del programa auxiliar de bases gráficas del registro, y de las alegaciones recibidas de los colindantes.

- Porque esa invasión al norte es debida a la alteración de un lindero fijo -la línea divisoria entre los términos de Mestanza y Puertollano que según el Catastro discurre por un lugar determinado, y según la representación gráfica georreferenciada alternativa por otro más al norte, de forma que el lindero norte según la representación gráfica georreferenciada alternativa se adentra en la finca registral 9.513 de Puertollano, invadiendo parte de su superficie inscrita. Y en cuanto al lindero este, la representación gráfica georreferenciada alternativa invade parte de la superficie inscrita de la finca registral 302 de Mestanza.

- Porque todas estas dudas revelan un conflicto entre fincas colindantes inscritas y un posible perjuicio de los derechos de terceros; porque acceder a la pretensión de los promotores supondría además inscribir una situación litigiosa (como así reconocen los solicitantes en su escrito: con el Catastro, con el colindante del norte...); y porque a su juicio el intento de inscribir una mayor cabida de 63 hectáreas, 33 áreas y 37 centiáreas, encubre el intento de aplicar el folio de una finca a nueva realidad física, derivada de un negocio traslativo o de modificación de entidad hipotecaria.

Los promotores del procedimiento del artículo 199 y ahora recurrentes alegan, en esencia:

- Que las sospechas de la registradora de que se esté encubriendo el intento de aplicar el folio de una finca a una nueva realidad física, derivada de un negocio traslativo «son, en sí mismas, rechazables por su carácter de meras elucubraciones».

- Que la línea límite de términos municipales inscrita en el Registro Central de Cartografía está determinada por el acta de deslinde de 9 de septiembre de 1884. Y que la disparidad entre la línea límite inscrita en el Registro Central de Cartografía y la publicada por el Catastro en el tramo de que se trata se debe a que la línea del Catastro no define la divisoria de aguas, tal y como se reconoce en el acta.

- Que en la actualidad están incoados de oficio al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, varios expedientes de subsanación de discrepancias en el Catastro para resolver las cuestiones planteadas en relación con los límites de su finca con las colindantes.

- Y, concluyen solicitando que se revoque la resolución recurrida, ordenando en su lugar la inscripción de la base gráfica solicitada de la finca registral 301.

2. Como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, y ha reiterado con posterioridad, por ejemplo en Resoluciones de 22 de abril, 30

de junio, 19 de julio, 6 de septiembre, 3 de octubre y 15 de noviembre de 2016 y 4 de abril de 2017 «es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello 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», (no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa) «y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Y que «a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: – Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé 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». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b. - Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices - pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la

concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos».

3. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida 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, solo 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 o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

4. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada.

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).

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.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso «habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral» y que «si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral».

El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

5. En el caso que nos ocupa ahora, la registradora rechaza inscribir la georreferenciación pretendida por concurrir una serie de dudas fundadas, que expresa con todo detalle en su nota de calificación, relativas a la existencia de oposición expresa de colindantes, a la posible invasión de fincas ya inmatriculadas, a la alteración de límite de términos municipales que consta en Catastro, a la posibilidad de que la magnitud del exceso de cabida pretendido pueda encubrir otras operaciones, y, en fin, a la existencia de contradicciones internas de los promotores que al final de la tramitación alteraron incluso la georreferenciación que pretendían inscribir.

Este Centro Directivo, en su Resolución de 19 de julio de 2016, ya recordó que como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria procede denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. Y que aunque tal coincidencia no se acreditara, «la norma permite que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decida motivadamente según su prudente criterio. Si bien, siguiendo el precepto, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, no es menos cierto que tal oposición aporta al registrador elementos de juicio para su calificación».

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, considerando especialmente las siguientes circunstancias:

a) Del informe de validación gráfica catastral resulta que la delimitación gráfica propuesta afecta a las parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral, pues no respeta el perímetro catastral.

b) Las alegaciones de varios titulares colindantes evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente.

c) La existencia de una nueva delimitación gráfica aportada por el interesado una vez tramitado el expediente pone de manifiesto que es controvertida la aportada inicialmente y objeto de este recurso.

d) De los datos y alegaciones resulta que la delimitación propuesta puede afectar a ayuntamientos colindantes respecto de la línea divisora de los términos municipales respectivos.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

6. Por último, también hemos de reiterar, como ya se dijo en la Resolución de 28 de noviembre de 2016, que «toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, y tal y como señala el registrador en su nota, podrá acudir a la

previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: “si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”».

Asimismo, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

«Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión.»

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

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, 15 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.