

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9205 *Resolución de 13 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, doña Silvia Núñez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 28 de febrero de 2017 ante el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, número 272 de protocolo, se acordó la agrupación de las fincas registrales números 1.937 y 107.114 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Que con fecha 28/02/2017 fue presentado, bajo el asiento número 434, del tomo 437 del Libro Diario, escritura de Agrupación sobre las fincas 1937 y 107114 de Palma Sección IV, otorgada por el Notario de Palma, Don Jesús María Morote Mendoza, de fecha 28/02/2017, protocolo 272/2017. Calificado el mencionado documento se aprecia el defecto subsanable de que falta la representación gráfica alternativa de la finca resultante tras la agrupación, que debe acompañarse en un fichero informático, en formato GML, cuyo datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela resultante, cuya inscripción se solicita, y adecuar la descripción de la finca resultante tras la agrupación a dicha representación gráfica. Fundamentos de Derecho: -Artículos 9.b), 10.3, 10.6 y 199 de la Ley Hipotecaria -Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, publicada el 30 de octubre de 2015 -Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio Como consecuencia de cuanto antecede se suspende la inscripción solicitada. Contra esta calificación (...) Palma, seis de abril del año dos mil diecisiete La Registradora de la Propiedad, Fdo.: Silvia Núñez Sánchez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso, mediante escrito fechado el día 21 de abril de 2017, atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) Fundamentos de Derecho. Único. La fundamentación jurídica de la Registradora en la cual basa su calificación es inexistente. Se limita a enumerar una serie de preceptos de la Ley Hipotecaria, una Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, y una Resolución-Circular de la DGRN, sin realizar ningún análisis del

supuesto de que aquí se trata y de los motivos de la aplicabilidad de alguno de los preceptos contenidos en tales textos al supuesto concreto que se trata de inscribir. Esa manera de «fundamentar» calificaciones es totalmente reprobable, puesto que indica, en primer lugar, la escasa labor interpretativa de los preceptos antes de dictar su calificación la Registradora y, en segundo lugar, hace recaer sobre los destinatarios de la calificación la gravosa labor de averiguar los motivos por los cuales de esos extensos textos (más de 20 páginas de BOE los publicados), uno de los cuales ni siquiera ha sido publicado en Boletín Oficial alguno, pues se trata de meras instrucciones internas de la DGRN a los Registradores (y exclusivamente a estos), resulta, a través de una ignorada línea argumentativa, la calificación denegatoria. Todo ello es contrario a los principios básicos de la actuación de los poderes públicos frente a los administrados en un Estado de Derecho. En todo caso, y aunque no con la certeza que sería de desear, certeza imposible en este caso ante la vaguedad genérica de la fundamentación jurídica de la calificación, se puede conjeturar que la Registradora entiende que resulta de aplicación al caso presente la letra b) del número 1 del apartado Séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 (BOE del 30 de octubre). Si es así, hay que alegar que ese apartado Séptimo comienza diciendo: «Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda...», de donde resulta que, para que sea aplicable lo dispuesto en la letra b) de ese precepto, especialmente el requerimiento de un «fichero informático, en formato GML» se requieren dos circunstancias: 1) Que se trate de incorporar al folio real «una representación gráfica alternativa». 2) Que «proceda legalmente» la incorporación al folio real de dicha representación gráfica alternativa. Eso obliga a acudir a la Ley Hipotecaria para determinar en qué casos procede incorporar al folio real una representación gráfica alternativa y, después, determinar si el supuesto contenido en la escritura llevada al Registro para su inscripción se halla en alguno de tales casos en que procede legalmente aportar tal representación gráfica alternativa. El artículo 9 LH dice lo siguiente, en lo que aquí interesa: (...) b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. (...) Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. De ahí resulta que la «representación gráfica georreferenciada alternativa», en un supuesto de negocio jurídico de agrupación que es el que se formaliza en la escritura, es eso, una «alternativa» al sistema ordinario y general de representación gráfica, que es el de la aportación de «la certificación catastral descriptiva y gráfica». Esa interpretación es exactamente la misma que hacen la DGRN y la DG del Catastro en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, pues el párrafo 4º de la exposición de motivos de dicha Resolución conjunta dice que, en relación con la reforma de la LH, «se regula el procedimiento de coordinación de la descripción de las parcelas catastrales con las fincas registrales que se refieran a la misma porción del territorio, en el que con carácter general la representación gráfica a inscribir en el Registro de la Propiedad será la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica o, en los supuestos legalmente previstos, una representación gráfica alternativa», incluyéndose ese texto tras haber hecho referencia la exposición de motivos a su aplicación a varios negocios jurídicos, entre ellos expresamente la agrupación. Y es exclusivamente en esos supuestos en los que decaiga el sistema general de certificación catastral cuando entra en juego la exigencia de aportar por el titular un fichero informático, como resulta de lo que dice más adelante el propio artículo 9 LH: «Dicha representación gráfica [alternativa] deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral». Y ¿Cuándo quiebra el sistema ordinario y general y

se hace precisa una representación gráfica alternativa? Cita la Registradora como regla aplicable al caso el artículo 10.3 LH, que dice lo siguiente: «3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos». Ciertamente el precepto habla de «agrupación», pero no es menos cierto que en él se establece una potestad y no una obligación. Por lo tanto, si el titular no modifica los linderos y georreferencias de constancia catastral, no será necesario que aporte representación gráfica georreferencia alguna, pues esta es innecesaria. Ocurrendo así en el presente caso (como luego se explicará), la invocación de este precepto por la Registradora es totalmente superfluo e irrelevante al supuesto objeto de calificación registral. Y ello nos conduce ya al núcleo de la cuestión, el artículo 199 LH. En este precepto sí se establece un supuesto en el que resulta obligada la presentación de una representación gráfica georreferenciada alternativa, y, en consecuencia, habría que comunicar tal representación alternativa al Registro acompañando el fichero informático en formato GML que exige la Registradora en su calificación. En lo que aquí interesa, dice el artículo 199 LH: «(...) 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa». El supuesto de hecho para que entre en juego la obligación de aportar una representación gráfica georreferenciada alternativa (y, por tanto, proceda esta legalmente y resulte aplicable la letra b) del número 1 del apartado Séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015) es que el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca. Y esa circunstancia no concurre en el presente caso, pues expresamente en la escritura se manifiesta justamente todo lo contrario, es decir la coincidencia de la descripción catastral con la realidad física de las fincas agrupadas y, en consecuencia, la coincidencia de las georreferencias catastrales con las atribuibles a la nueva finca resultante de la agrupación. En efecto, en la parte expositiva de la escritura, tras describir las dos fincas que se agrupan y facilitar las respectivas referencias catastrales, se dice: «Datos comunes a ambas fincas: Tipo información catastral: Así resulta de Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas, junto con el correspondiente anexo de coordenadas georreferenciadas, obtenidas directamente por mí, el Notario, del Catastro, a instancia de los interesados, cuyo traslado a papel se une a esta matriz.» Y, más adelante, en la parte dispositiva, tras proceder a la agrupación: «c) Identificación mediante coordenadas. En cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, se consignan en folio aparte las coordenadas de referenciación geográfica de la parcela agrupada, resultantes de las coordenadas de cada una de las parcelas que constan en certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas a esta matriz.» Aunque es cierto que hay un error al citarse el artículo 202 LH (pues debía referirse al artículo 9, letra b, al tratarse aquí de una agrupación y no de una declaración de obra nueva), no es menos cierto que consta de forma inequívoca la voluntad del otorgante de dar por buenas las coordenadas georreferenciadas que ya figuran en el Catastro, lo que hace innecesaria totalmente la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa. No se puede interpretar de ninguna manera que la consignación en un documento unido a la escritura de las georreferencias catastrales de la finca agrupada, una vez eliminadas las que, de acuerdo con las certificaciones catastrales de cada una de las dos fincas agrupadas, resultaban comunes a ambas, por corresponder a los linderos comunes, suponga alterar las georreferencias ya existentes en el Catastro, lo que obligaría a realizar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral. Las coordenadas UTM eliminadas en el documento unido a la escritura para facilitar la constancia de las de la

nueva finca resultante siguen estando dentro de la finca (es decir, no han desaparecido ni se han modificado) si bien no resultan ya relevantes porque no corresponden a ningún linderero con otra u otras fincas. Es decir, forman parte de la finca, aunque ya no formen parte del perímetro de la misma y, por tanto, es innecesaria su consignación Registral y Catastral. Esta interpretación es la que resulta, por lo demás, del tenor del artículo 9 LH, que, tras establecer como supuesto obligatorio de aportación de «la representación gráfica georreferenciada» (letra b del precepto), las operaciones de agrupación, conjuntamente con otras, no exige siempre en tales casos la aportación de representación gráfica georreferenciada alternativa, sino solo la certificación catastral descriptiva y gráfica, siendo opcional cualquier otra representación gráfica georreferenciada alternativa. Si esta representación alternativa íbera obligatoria en todos los supuestos de agrupación, el párrafo 6 del artículo 9 LH no se referiría a todos los supuestos de la letra b (como inequívocamente hace) sino que hubiera contemplado la agrupación como un caso de obligatoriedad de la aportación de representación gráfica georreferenciada alternativa».

IV

La registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 y 12 de febrero, 22 de abril, 8, 13 y 15 de junio, 2 y 21 de septiembre, 10 de octubre y 14 y 28 de noviembre de 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de agrupación de fincas. La registradora opone como defecto que no se aporta la representación gráfica alternativa de la finca resultante tras la agrupación, señalando que debe acompañarse en un fichero informático, en formato GML, y matizando que sus datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela resultante.

El notario recurre, señalando que la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación es la que resulta de sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al título.

Son datos de hecho relevantes para la resolución del expediente:

– La finca resultante de la agrupación se describe en el título con una superficie de 4.235,80 metros cuadrados. Dicha superficie es la que resulta de la suma de las superficies de las fincas registrales que se agrupan.

– La superficie gráfica de las parcelas catastrales cuyas certificaciones catastrales se incorporan al título es de 2.500 metros cuadrados y 1.752 metros cuadrados, respectivamente, sumando, por tanto, 4.252 metros cuadrados. Dichas parcelas catastrales son colindantes.

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo, es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y

Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la agrupación, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente.

4. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma, las citadas resoluciones concluyen que es aplicable a todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015.

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9,

letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

5. Una vez confirmada la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación, el caso objeto de este expediente consiste en la agrupación de dos fincas colindantes que, según se afirma en el título, se identifican con dos parcelas catastrales también colindantes.

La registradora considera que no se inserta ni se acompaña representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación que complete su descripción literaria. En el informe se aclara que ello se debe a que la descripción literaria contenida en el título no coincide totalmente con la que resulta de las certificaciones catastrales.

Por su parte el notario autorizante de la escritura y recurrente, entiende que, dado que se acompañan certificaciones catastrales donde constan las coordenadas georreferenciadas de las dos fincas colindantes que son objeto de agrupación, bastará eliminar aquellas coordenadas que son coincidentes en ambas parcelas, y que corresponden a los vértices del lindero común; expresando el título, además, que las coordenadas son las que resultan de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas.

Siguiendo la doctrina de que sentó esta Dirección General en Resoluciones de 13 y 15 de junio de 2016, el defecto, en los términos en que ha sido planteado, no puede mantenerse. Es cierto que en buena parte de los casos a los que alude el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria resulta imprescindible aportar una base gráfica específica de la finca o fincas resultantes. De hecho, el punto primero del apartado quinto de 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 de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, señala: «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución». En el caso que ha dado pie a la calificación objeto de recurso hubiera sido bastante sencillo generar una base gráfica nueva correspondiente a la finca resultante de la agrupación, dado que las dos agrupadas tienen claramente identificadas sus correspondientes bases gráficas catastrales y se ha respetado el perímetro del conjunto de las fincas agrupadas que resulta de la cartografía catastral.

Sin embargo, no debe olvidarse que la citada Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 también establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones

catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador». Por ello, ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan.

6. Por último, debe hacerse referencia a la cuestión de la falta de coincidencia de las certificaciones catastrales con la descripción literaria del Registro y del título. Como ya indicó este Centro Directivo en la Resolución de 8 de junio de 2016, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Y en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo». En ninguno de ellos, ni en el artículo 199.1, se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación.

En el presente caso, tal y como alega el recurrente, se pretende completar la descripción literaria con la representación gráfica catastral, según se expresa en la escritura. Y de los datos descriptivos de la finca resulta la correspondencia de la finca con dicha representación gráfica catastral aportada, en los términos previstos en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues las diferencias de superficie no exceden el 10%. La registradora considera que es preciso aportar una representación alternativa, sin embargo, no se expresan en la calificación los motivos o las dudas sobre la identidad de la finca que impidan la inscripción de la representación gráfica catastral incorporada al título.

Aunque es conveniente rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 170.1 del Reglamento Notarial y 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria).

Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al párrafo séptimo del artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 13 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.