

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16392 *Resolución de 9 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don A. T. C. y don J. S. T. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 27 de agosto de 2018 ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda, con el número 2.425 de protocolo, «Ipomea Real Estate, S.L.», como titular de la finca registral número 934 del término de Sant Antoni de Portmany (por título de compra a don A. T. C. y don J. S. T., sujeta a condición suspensiva), rectificaba la descripción de la finca pasando de 6.603 metros cuadrados a 61.908 metros cuadrados y solicitaba el inicio de las actuaciones para la rectificación descriptiva de finca e inscripción de representación gráfica previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Acta de rectificación de superficie e inscripción gráfica otorgada por «Ipomea Real Estate, S.L.», ante el Notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda el 27/08/2018 n.º 2425/2018 de protocolo, que ha motivado el asiento número 480 del Diario 100.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que nuevamente calificado el referido documento y, tramitado el expediente regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción relativa a la representación gráfica de la finca registral 934 de San Antonio Abad y la correlativa modificación de su cabida y linderos en base al siguiente hecho:

Por existir dudas fundadas en la identidad de la finca, lo que se justifica en base a los siguientes criterios objetivos y razonadas:

1.º Porque, estando inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de seis mil seiscientos tres metros cuadrados, se declara que, en la actualidad tiene una superficie real de sesenta y un mil novecientos ocho metros cuadrados, es decir, casi se multiplica por diez la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que es completamente excepcional e inhabitual en materia de excesos de cabida, debiendo recordarse la doctrina de la DGRN según la cual, la inscripción de un exceso de cabida

es la modificación de un erróneo dato registral y nunca puede implicar la alteración de la realidad extrarregistral lo que obliga a que se extreme el celo por el registrador de la propiedad en su función calificadora para impedir la superposición de fincas mediante la inmatriculación encubierta de las parcelas colindantes.

2.º Porque de la calificación de la documentación presentada en el Registro de la Propiedad, resulta, que, la finca registral 934 estaría formada a su vez por dos parcelas catastrales que serían la parcela 35 del polígono 16, referencia catastral 07046A016000350000TG con una superficie de once mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados y la parcela 21 del polígono 17, referencia catastral 070460170000210000TM con una superficie de cincuenta y tres mil diecinueve metros cuadrados, pero, si se examina con rigor el historial registral de la finca 934 que nos ocupa, se aprecia que en la descripción de la misma no resulta que esté formada o integrada por dos parcelas como se desprende del conjunto de la documentación calificada lo que provoca serias dudas en el presente caso, máxime si se tiene en cuenta que esta finca en cuestión se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante expediente seguido ante la autoridad judicial y con intervención del Ministerio Fiscal lo cual hace presumir que se desarrolló en función de un procedimiento y con unas garantías, presunción que puede ser destruida mediante prueba en contrario, a lo cual no ayuda el certificado del técnico competente aportado como documento complementario al acta notarial emitido el 9 de enero de 2019 en el cual se declara que, el levantamiento topográfico fue realizado el 30 de octubre de 2015, es decir, hace casi más de cuatro años y que la parcela conocida como (...) "que parece corresponder con parte de la parcela 21 del polígono 17 y la parcela 35 del polígono 16", manifestándose por consiguiente, en términos no lo suficientemente expeditivos para proceder a realizar una modificación de la descripción de la finca que nos ocupa, de una magnitud de esta enjundia porque, ya se ha expuesto que prácticamente multiplica por diez la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad lo que exigiría unas pruebas irrefutables y que no induzcan a duda alguna al registrador de la propiedad, dudas que se ven acrecentadas lamentablemente porque, el técnico suscriptor del certificado manifiesta, como se ha dicho que la finca conocida como (...) "parece corresponder con parte de la parcela 21 del polígono 17", es decir, no estaría integrada por toda la parcela 21 del polígono 17, la cual, según consulta a la sede electrónica del Catastro en el día de hoy, tiene una superficie de cincuenta y tres mil diecinueve metros cuadrados, de manera que, si se añade el dato de que la parcela 35 del polígono 16 tiene una superficie de once mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados nos lleva a plantear la cuestión de, si en realidad la finca registral 934 (la cual tendría una superficie real de sesenta y un mil novecientos ocho metros cuadrados según el solicitante de la inscripción de la base gráfica), está formada por sólo parte de la parcela 21 del polígono 17 y no toda, parcela que es la que mayor superficie tiene según Catastro y, la parcela 35 del polígono 16 tiene una superficie de once mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados, de dónde saldrían los cincuenta mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados que hay de diferencia al no estar formada la finca 934 en su integridad por la parcela 21 del polígono 17, siendo este último dato fundamental para comprender la presente nota de denegación del caso que nos ocupa porque, tras este estudio riguroso, su exposición y desarrollo hacen entender las fuertes dudas que se producen en el supuesto presente.

3.º Porque, según consulta a la sede electrónica del Catastro en el día de hoy, del examen de los planos catastrales de la parcela 35 del polígono 16 y de la parcela 21 del polígono 17 se lee claramente que ambas parcelas están separadas por una carretera, lo cual no resulta de la descripción de la finca 934, según examen del historial registral, en el cual no se declara que esté atravesada por un camino o carretera, ni se desprende de la documentación presentada en el Registro de la Propiedad al no describirse la finca en cuestión en su estado actual como integrada por dos partes separadas entre sí por una carretera, parcelas con sus correspondientes linderos, uno de los cuales, respectivamente, estaría formado por tal carretera en cuestión, lo que aumenta las dudas en la identidad de la finca resultante.

El defecto es insubsanable.

Es aplicable a la presente hipótesis el siguiente fundamento de Derecho:

Artículo 199.1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria que dispone:

"El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales."

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a diez de junio del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. T. C. y don J. S. T. interpusieron recurso el día 10 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera.

Nos oponemos a la calificación negativa por defecto insubsanable. Consideramos que están suficientemente claros los límites de la finca registral 934, así como su cabida real y su geolocalización (georreferencias).

Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, podemos resumir los argumentos del sr. Registrador para denegar la inscripción en:

1. Se declara una superficie actual de casi diez veces superior a la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. De la descripción registral de la finca no resulta que esté formada o integrada por dos parcelas como se desprende del conjunto de la documentación calificada.
3. El levantamiento topográfico fue realizado el 30 de octubre de 2015 (casi más de cuatro años antes del certificado) y el certificado emitido por el técnico se manifiesta en términos no lo suficientemente expeditivos (la finca (...) «parecer corresponder» con parte de la parcela 21 del polígono 17 y la parcela 35 del polígono 16).
4. Se lee claramente que ambas parcelas están separadas por una carretera, lo cual no resulta de la descripción de la finca.

En primer lugar, nos encontramos ante un expediente tramitado según lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Brevemente podemos exponer, que según este precepto el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal; y los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. En cuanto a la calificación registra, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de

calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará si la identificación gráfica de la finca coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. 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, 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.

Para acabar el citado artículo dice que 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. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

En segundo lugar, es importante tener en cuenta las siguientes Resoluciones del Centro Directivo:

– Resolución DGRN 2 de febrero de 2010. En este supuesto, el Registrador deniega la práctica de la inscripción argumentando que la pretensión de modificar la cabida que, según el Registrador, corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta 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. En este caso, hay que tener en cuenta que hay dos segregaciones –por expropiación a favor de entidad pública– con gran precisión superficial. Se hace difícil asumir que existiera tanta diferencia de superficie entre la real y la inscrita. De los hechos narrados y de/historial registral surge la duda fundada, no de que la superficie medida sea o no la que se dice, sino de que se corresponda con la primitiva finca "X". Pues bien pudiera haberse incorporado superficie de terreno público. Y estamos ante un exceso de cabida de más del 40 por ciento, en una finca respecto de la que, como ya se ha dicho, existen mediciones precisas muy antiguas. La DGRN resuelve "(...) 4. Es claro, como dice el recurrente que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Pues bien, si se tiene en cuenta, a) que no se trata de un supuesto de finca procedente de segregación, sino, lo que es muy distinto, de resto de finca de la que se han practicado dos segregaciones para dedicarlas a ampliar vías públicas, limitándose las citadas descripciones a restar de la superficie de la finca matriz la de las porciones segregadas; b) que tal exceso aparece catastrado, siendo la certificación catastral sensiblemente idéntica (incluso se describe con unos metros más de cabida) a la descripción resultante, ha de concluirse que no está fundada la duda alegada por el Registrador".

– Resolución de la DGRN de 6 de mayo de 2013. Nos da un concepto claro de todo el procedimiento: "(...) a) la registración de un exceso de cabida 'stricto sensu' sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción del 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (...); y d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados".

– Resolución DGRN de 22 de septiembre de 2015. En la misma se expone que: "(...)
1. Según la calificación objeto del presente recurso, el registrador suspende la inscripción de un exceso de cabida en virtud de expediente de dominio y acompañando una certificación catastral descriptiva y gráfica. La finca, según el Registro tiene una superficie de 1 hectárea 53 áreas 34 centiáreas; según la certificación catastral tiene una superficie de 2 hectáreas 49 áreas 20 centiáreas. Es decir, el exceso de cabida que se pretende excede en un 63'1472% de la cabida inscrita. El registrador rechaza la inscripción del exceso de cabida por tres defectos: –Primero: que en el auto judicial no constan los linderos de la finca. –Segundo: en cuanto a la certificación catastral aportada, que los propietarios colindantes, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, no son coincidentes con los colindantes expresados en la descripción registral. Y que la superficie de la finca, según tal certificación, no es totalmente coincidente con la declarada en el auto recaído. –Tercero: que no es posible conocer qué propietarios colindantes fueron citados en el procedimiento. (...)". En cuanto al segundo defecto, la DGRN dispone expresamente que "(...) distinta será la conclusión a la que habrá de llegarse cuando resulte de aplicación la reforma operada por la Ley 13/2015, pues en ella, además de la desjudicialización de los expedientes de exceso de cabida para encomendarlos a los notarios, se prevé expresamente en el nuevo artículo 201 de la Ley Hipotecaria que en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma. En tales supuestos, cuando el exceso de cabida declarado no sea coincidente con la certificación catastral sino con la representación gráfica alternativa, y aun cuando tal exceso superara el 20% de la cabida inscrita, ya no será necesario obtener por el interesado una previa rectificación catastral y una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que sea coincidente con la nueva cabida acreditada para su presentación al registro de la propiedad, sino que será el propio registrador el que, si la representación gráfica alternativa a la catastral cumple los requerimientos legales y los que han de señalarse por resolución conjunta de este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, remitirá la nueva representación geográfica inscrita al Catastro para que éste último la incorpore y se produzca, con posterioridad a la inscripción, la deseada coordinación entre el Registro y el Catastro. Debe recordarse el artículo 9 LH: b) (...) 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. 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. A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, 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. (...)".

En tercer lugar, expuesto lo anterior, podemos afirmar:

a) Respecto a las dudas que genera al Registrador el hecho que se declare una superficie superior en casi 10 veces a la constante en el Registro de la Propiedad desde la inmatriculación:

Como hemos mencionado existen supuestos en los cuales se han declarado excesos de cabida que suponían, en comparación con la superficie inscrita, aumentos considerables sin que este simple dato aritmético supusiera per se un impedimento para la inscripción. Este hecho puede suponer un indicio, en caso de encontrarse más circunstancias (como la oposición de lindantes por ejemplo), pero nunca una razón por sí solo para denegar la inscripción del exceso de cabida.

En nuestro caso concreto, los límites (o linderos) de la finca coinciden perfectamente con los contenidos en el Registro de la Propiedad (si bien hay que entender que habiéndose producido la inmatriculación en el año 1867, no se puede esperar que los nombres de los titulares colindantes de dicho momento coincidan con los actuales, pues como es lógico actualmente son los herederos o adquirentes posteriores los que colindan con la finca 934). Además, es de recordar que los titulares registrales colindantes no se han opuesto ni al exceso mayor cabida ni a los límites de la finca (por si hubiese duda de estos): no solo se notificó por el Registrador a los colindantes, los cuales no se opusieron (...), sino que además en el propio Catastro Inmobiliario constan los mismos datos en cuanto a límites, propiedad y colindantes que se declaran en el exceso de cabida cuya inscripción ahora se deniega (habiéndose producido una alteración catastral en 2016 para actualizar los datos obrantes en el Catastro, tras un procedimiento en el cual se notificó a los colindantes y nadie se opuso, correspondiendo las actuales referencias catastrales a la documentación presentada en dicha fecha, la cual contenía la escritura de propiedad y la reciente medición de la finca 934).

b) En cuanto a las dudas que generan al Registrador el hecho que no aparece constituida la finca 934 por dos parcelas en el Registro de la propiedad y que en su descripción no consta atravesada por una carretera, estamos totalmente de acuerdo, no entendido por qué, ante la confrontación de datos no se produce la oportuna coordinación Catastro-Registro (o petición de informe al Catastro).

Que existan dos referencias catastrales no es obra de los titulares de la finca registral 934 sino del Catastro Inmobiliario y su organización interna, pues si se comprueba qué título acredita ante este organismo que la titularidad es de los actuales titulares dominicales se observará que es la escritura de compraventa de 9 de septiembre de 2016, protocolo 1232, notario autorizante doña María Dolores Fraile Escribano, y en esta no se hace mención alguna a que esté formada por dos parcelas o suertes (sino que consta la descripción que aparece en el Registro de la Propiedad, inscripción 1.ª: «Porción de tierra de secano sita en la parroquia de (...), término de Sant Antoni de Portmany, titulada (...), de cabida sesenta y seis áreas y tres centiáreas, del que resulta que según reciente medición tiene una cabida de sesenta y un mil novecientos ocho metros cuadrados»). En ningún momento se habla en la descripción de finca 934 como compuesta por varias suertes, y parece que el Sr. Registrador confunde el hecho que existan dos parcelas o referencias catastrales (es decir, a efectos del Catastro Inmobiliario), con que la finca debe estar constituida por dos suertes registrales.

Por otro lado, si observamos detenidamente los planos catastrales se distingue que el Catastro Inmobiliario ha "dividido" la finca 934 en dos parcelas por cuanto cruza por una parte de la misma un torrente. Es decir, que nada tiene que ver con que existan dos "parcelas" distintas, sino que ha sido el propio Catastro Inmobiliario quien, según sus normas o criterio, ha dividido la finca en dos "partes" catastrales.

Este argumento no es extraño al propio Registrador, pues en un primer momento el mismo apuntó (...) a que «se advierte que, al resultar de la representación gráfica aportada que la finca 934 de San Antonio Abad se halla cruzada por un torrente, se ha

comunicado tal cuestión a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares». Por ello se solicitó por esta parte aclaración al Sr. Registrador (...), ya que donde antes veía un torrente ahora ve una carretera (sin saber bien de dónde saca que es una carretera). En el informe se confirma que por donde el Catastro marca el recorrido de un torrente (de ahí que haya una línea central violeta, que señalaría el torrente, y una línea negra a cada lado, que señalaría la servidumbre o zona de policía), y que inicialmente el Registrador entendía como un torrente comunicando a Recursos Hídricos este hecho, sin que obtuviera respuesta (o quizás fuera esta negativa en cuanto a la titularidad pública del torrente), ahora dice que es una carretera y, en base a ello deniega, sin apoyarse en ninguna justificación para entender que existe esa carretera sino su «prudente criterio» (y habiéndose en consecuencia saltado el procedimiento legalmente establecido: comunicación a la Administración pública, etc.); contraviniendo, por tanto, la clara inexistencia de la supuesta «carretera» pues la misma no figura en las bases de datos gráficos de que dispone el Registrador (geoportal de alertas gráficas registrales y aplicación registral gráfica homologada, etc.).

En relación a este último punto, se quiere mencionar las siguientes Resoluciones de la DGRN, que afectan directamente al Registro de la Propiedad n.º 4 y a su titular (Don Álvaro Esteban Gómez), en las cuales ya se mencionaba la falta de justificación en la denegación de diversas inscripciones que se llevaban a cabo en tal Registro y el excesivo recurso al término jurídico indeterminado «dudas razonables» por parte del Registrador:

– Resolución DGRN de 18 de octubre de 2018 y Resolución DGRN de 10 de abril de 2019 (...).

c) Referente a que el levantamiento topográfico se llevó a cabo en 2015 y el certificado presentado está fechado en 2019, así como dicho certificado se expresa en términos no suficientemente expeditivos, ya se presentó Recurso Gubernativo ante el Registro de la Propiedad N.º 4 en fecha 17 de junio de 2019 y número de registro de entrada 1925 respondiendo a estos hechos pero respecto a finca contigua (la 933).

Así en el mismo se exponía que:

Comenta el Sr. Registrador en su calificación registral, para tal de fundamentar sus supuestas dudas originadas, que el certificado emitido con fecha de 09 de enero de 2019 "se expresa en términos dubitativos y no con la suficiente claridad y certeza que se requeriría ante la importancia y enjundia de una actuación como la que nos ocupa en el presente supuesto" (...)

Sorprende el comentario en cuanto a la inidoneidad al certificado presentado, por lo que respecta a la expresión del mismo que declara que "en la parcela conocida como (...) –Finca registral 993, que parece corresponder con los polígonos 16 y 17 y las parcelas 110 y 232 respectivamente del término municipal de San Antonio de Portmany y el polígono 27 y la parcela 420 del término municipal de Santa Eulalia del Río" (fragmento extraído de la calificación del Sr. Registrador, si bien hay que advertir que comete el error material de transcribir 993 en vez de 933 que es lo que pone el certificado en cuanto al número de finca), pues esa misma expresión se ha utilizado en los anteriores certificados presentados sin que se objetara fallo alguno en cuanto a que no aporta "suficiente claridad y certeza". Siendo ahora cuando se resalta este defecto.

Cabe recordar que en la calificación registral fechada el 11 de diciembre de 2018, en el hecho y fundamento de derecho 1.º, se especifica por parte del Sr. Registrador que «los nuevos linderos cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad que se declaran en la diligencia complementaria autorizada el 14 de noviembre de 2018 no se derivan de las certificaciones catastrales incorporadas al acta cuyo estudio nos ocupa ni de la representación gráfica ni del certificado emitido por don J. L. P. M.». Por tanto, se ha examinado exhaustivamente dicho certificado (por ello se menciona que no coinciden los linderos, aspecto sumamente importante que requiere haberse mirado bien el

documento), y aún mencionando dicho certificado la misma afirmación que ahora se considera ambigua y falta de claridad y certeza de «parece corresponder», nada se menciona en dicha calificación al respecto. Es más, ahora el Sr. Registrador considera de tal entidad el defecto que cataloga el mismo como insubsanable, sin tener en cuenta que el técnico firmante certifica la nueva superficie como real (el documento técnico aportado se encabeza con el término "certifica" y a pie de página se expresa "Y para que así conste, y a efectos oportunos firmo la presente").

El artículo 258, párrafo 5 de la Ley Hipotecaria expone que la calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria. No obstante, esta Dirección General ha señalado que el Registrador debe añadir defectos no expresados en la primera nota de calificación, pero apreciados en un momento posterior, aunque sea de manera extemporánea, aun a riesgo de corrección disciplinaria y de sus posibles responsabilidades, pues ha de prevalecer el principio de legalidad (Resolución DGRN de 28 de diciembre de 2004).

A lo expuesto en dicho recurso, y transcrito arriba, se querría añadir:

– Se puede observar que es práctica usual del ingeniero redactor usar los términos «parece corresponder» al redactar los certificados técnicos que elabora, pues en el certificado técnico de la finca registral 933 del Registro de la Propiedad n.º 4 de Eivissa también así lo expreso. Es decir, es más un estilo de redacción que no una información relevante.

– El propio documento se encabeza, con el término «certificado» y en el mismo se expresa que «certifica» «y para que así conste, y a efectos oportunos firmo la presente» su contenido. Es decir, bajo su responsabilidad asegura que lo manifestado así es o se lo han hecho saber así (consultando a la propiedad y colindantes, observando el Catastro Inmobiliario, etc.) (...)

– Se observa de la información obrante en el CD con las georreferencias y de los planes aportados por el técnico, que sin ningún género de duda (a través de la propia superposición que se hace sobre los distintos instrumentos informáticos) la finca 934 coincide con las referencias catastrales declaradas (07046A01600350000TG y 07046A017000210000TM). Es decir, aun cuando se admitiera que los términos usados por el técnico no son los «más apropiados», cualesquier duda que pudiera generar este hecho se disiparía por los propios documentos del certificado.

– Se extrae del Certificado Histórico Registral de la finca 934, inscripción 10.^a, que «se extiende el presente asiento de Rectificación para hacer constar: que en su línea primera después de las palabras inscripción 8.^a se han omitido las siguientes: «del que resulta que según reciente medición tiene una cabida de sesenta y un mil novecientos ocho metros cuadrados» y en su línea séptima después de la palabra «mitad» se han omitido las siguientes: «únicamente sobre la superficie inscrita, suspendiéndose la del exceso de cincuenta y cinco mil trescientos cinco metros cuadrados que el título le atribuye por no acreditarse por alguno de los medios de los arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria». (...) Así resulta del Registro y de la escritura que ha motivado la precedente inscripción. Eivissa, a veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.». Por tanto, el Sr. Registrador tenía ya conocimiento que desde el 2016 se intentaba inscribir la totalidad de la superficie real de la finca 934, por lo que ninguna duda puede generar que dos años más tarde (pues recordemos que se presentó un certificado anterior a este último de enero de 2019) se proceda a la tramitación del exceso de mayor cabida, y menos teniendo en cuenta que el levantamiento topográfico es de 30 de octubre de 2015, por lo que un año después de este levantamiento topográfico se intentó su constancia registral (...)

– De los certificados actuales del Catastro Inmobiliario se observa que la superficie que se quiere hacer constar en el Registro de la Propiedad mediante el exceso de mayor cabida (cuya inscripción se deniega) ya figura como tal en el Catastro Inmobiliario (incluso unos cuantos metros cuadrados de más) desde 2016. Es decir, con bastante anterioridad a la presentación de la escritura de mayor cabida (protocolo 2425/2018) ya

constaba la superficie real de la finca 934 en el Catastro y se había notificado a los colindantes.

En definitiva, quedando claro tanto la superficie real de la finca 934 como sus linderos, por no haberse opuesto ningún colindante a estos extremos (tanto en el procedimiento ante el Catastro como ante el Registro de la Propiedad), por haberse presentado certificado técnico con georreferencias (que permiten a la perfección delimitar la finca y situarla en el mapa), y constando ya la superficie que se quiere inscribir en el Catastro Inmobiliario, no existe ninguna duda que pueda perturbar al Registrador para inscribir la escritura de exceso de cabida presentada.

Segunda.

No procede la inmatriculación de parte de la superficie cuyo exceso de cabida se ha denegado, como insinúa el Sr. Registrador.

Como se ha expuesto claramente en la alegación anterior, los linderos están bien claros, y la única manera de que estos se mantengan (por sus cuatro vértices) es que inicialmente no se describió la superficie exacta de la finca, procediendo en consecuencia ahora rectificar ese error mediante el procedimiento de exceso de cabida (en caso contrario se estaría «duplicando» una finca registral). Esta conclusión se confirma pues esta parte ha solicitado con posterioridad a la calificación negativa de 11 de junio de 2019 certificado negativo de la existencia de finca registral que según el sr. Registrador se debería inmatricular, siendo su contestación «(...) les comunicamos que no es posible emitir un certificado negativo de una finca inscrita en el Registro (...)»

IV

El registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 258 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas de identidad exponiendo una serie de circunstancias según la nota de calificación transcrita en los hechos de esta resolución, unidas a una enorme desproporción entre la superficie de la finca respecto a la de la representación gráfica aportada (pasando de 6.603 metros cuadrados a 61.908 metros cuadrados).

Los recurrentes alegan, en síntesis, que el dato aritmético de la diferencia de superficie no justifica por sí la denegación del exceso; que existe coincidencia en los linderos, sin que exista oposición de los colindantes; que la forma de expresarse el técnico en el certificado es una cuestión de estilo; que de la documentación presentada resulta que la finca se corresponde con las dos referencias catastrales declaradas; que ya en 2016 le constaba al registrador la pretensión de inscripción del exceso; y que se han expresado defectos que no constaban en una calificación anterior.

2. Hay que comenzar analizando el reproche procedimental y formal que formulan los recurrentes frente a la nota de calificación: afirman en su escrito de oposición que al haberse formulado calificaciones sucesivas se ha infringido la obligación del registrador de realizar una calificación unitaria y global.

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario– (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014, 4 de octubre de 2017 y 13 de febrero de 2019).

Por otra parte, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral, como ha sucedido en el presente caso entre las distintas notas de calificación emitidas por el registrador (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016).

Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios (como lo ha sido el acta de subsanación de 25 de enero de 2019) que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones, tal y como ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta Resolución.

3. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance, mediante aquél expediente 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 (entre otras muchas), siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera

albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa respecto de la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a las mismas actuaciones de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

5. 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 a que se encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias para justificar las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita.

En cuanto a la circunstancia de estar formada la finca registral por dos parcelas catastrales, es doctrina de este centro directivo que ningún inconveniente hay para que ello suceda, considerando que la parcela catastral y la finca registral son realidades diferentes que no tienen por qué coincidir, y sin que esta circunstancia impida la coordinación catastral. No obstante lo cual, deben estimarse justificadas las dudas del registrador al apreciar que de la cartografía catastral resultaría que nos encontramos ante un finca registral discontinua, resultando que este hecho no consta en la descripción registral de la finca.

En cuanto a la desproporción superficial, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria son aplicables incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o se trate de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal expediente justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

Sin embargo, como se afirmó en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la realización de dichas actuaciones y deberá ser objeto de calificación por el registrador.

Asimismo esta Dirección General señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier actuación para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.

Ello no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado.

7. Sin embargo de lo expuesto, no puede admitirse el argumento del registrador relativo a que el certificado del técnico adolezca de imprecisión o de falta de claridad y certeza, al utilizar la expresión «parece corresponder» con ciertas referencias catastrales. Y ello considerando que la delimitación gráfica de la finca resultante de dicho certificado no es totalmente coincidente con la catastral, por lo que la supuesta imprecisión no es tal, sino que es coherente con la solicitud del interesado, al pretenderse precisamente la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y que, en todo caso, el análisis de la correspondencia entre finca registral y parcela catastral entra dentro del ámbito de la función calificadora

atribuida por las leyes al registrador de la propiedad (artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.