

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16834 *Resolución de 17 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 Oviedo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Oviedo número 2, don Miguel Bernardo García, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 23 de octubre de 2018 ante el notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, con el número 765 de protocolo, los titulares de la finca registral número 8.115 del término de Las Regueras requirieron el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluyó mediante acta autorizada por el mismo notario el día 27 de mayo de 2019, con el número 468 de protocolo.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, que se presentó telemáticamente el día veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, asiento 638 del diario 33, el Registrador que suscribe, ha acordado suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

– Se presenta acta de declaración de exceso de cabida de finca, autorizada en Oviedo, el día veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, por el notario don Vicente Martorell García, número 468 de protocolo, en la que el citado fedatario declara la procedencia de la registración del exceso de cabida a que se refiere el acta de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, autorizada por él mismo, con el número 765 de protocolo, en la que se tramita expediente para rectificar la descripción, superficie y linderos de una finca procedente por agregación de la finca registral 1918 a la 8115 del Ayuntamiento de Las Regueras, formalizada en escritura autorizada en Oviedo por el notario don Vicente Martorell García el día cuatro de abril de dos mil dieciocho, número 192 de protocolo –que causó el asiento de presentación 639 del diario 33– y en la que describen la finca como: “Rústica y urbana. Terreno localizado en Las Regueras (Asturias), parroquia de (...) Datos registrales: Registro de la propiedad de Oviedo N.º 2, tomo 2926, libro 176, folio 204, finca 8115. Datos catastrales: 33054A015000620000RQ (terreno), A006007TP6100N0001GL (vivienda) y A006008TP6100N0001QL (otra edificación sin declarar formalmente). Destino: Prados y frutales secano. Composición:

En su interior cuenta con una casa vivienda unifamiliar con cocina y cuadra. Extensión: Ocho mil once metros cuadrados (8.011 m²), de los que corresponden veintisiete metros cuadrados (27 m²) a la edificación. Linderos anteriores: Norte, comunes; Este y Sur, camino; y Oeste, don F. F. G. Linderos actuales: Norte, parcela 60 de J. R. V. V.; Sur, camino; Este camino; y Oeste, parcela 61 de J. A. R. L.”.

– Examinado el Registro, resulta que la finca registral 8115 de Las Regueras, figura inscrita a favor de don J. M. S. R., con la siguiente descripción: “Rústica. Finca llamada (...) concejo de Las Regueras, a labor y rozo, de setenta y nueve áreas y ochenta y cuatro centiáreas, que linda: Norte, comunes; Este y Sur, camino y Oeste, de don F. F. G.” y la finca registral 1918 de Las Regueras, figura inscrita a favor de don J. M. S. R., con la siguiente descripción: “Una casa sin número sita en (...), concejo de Las Regueras, compuesta de cocina y cuadra, que ocupa veintisiete metros cuadrados y linda: Frente, con antojana y por los demás puntos, bienes de la herencia de don R. C.”

– Se pretende inscribir el exceso de cabida de la finca resultante de la agregación citada, que según las descripciones en el Registro de las fincas agregadas antes descritas, tendría una superficie de ocho mil once metros cuadrados, con una superficie que según manifiestan es la realidad, de diecisiete mil trescientos ochenta y tres metros cuadrados y la actualización de linderos de la siguiente manera: Norte, parcela catastral 60 de J. R. V. V.; Sur, camino; Este, camino y Oeste, parcela catastral 61 de J. A. R. L.

– Además, del Registro resulta que la finca registral 8115 procede por segregación de 79 áreas y 84 centiáreas, de la registral 2.554 tal y como resulta de su inscripción 10, figurando la finca resto a favor de don F. F. G. con una cabida de 2.516 m² – inscripción 6.ª de fecha seis de junio de mil novecientos veintitrés–. No consta en el Registro domicilio ni más datos identificativos de dicho don F. F. G. La finca 2554, colindante con la finca 8115, se describe como sigue: “Rústica que es una heredad destinada a labradío y rozo nombrada (...) concejo de Las Regueras; tiene de cabida veinticinco áreas dieciséis centiáreas; linda al Este finca segregada, Sur, camino público, Oeste y Norte, comunes.”

Fundamentos de Derecho.

Se suspende la inscripción de la rectificación de descripción, superficie y linderos de la finca resultante de la agregación de las fincas 8115 y 1918 del Ayuntamiento de las Regueras, por existir dudas fundadas de que la rectificación de cabida declarada encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Tales dudas ya fueron puestas de manifiesto en la certificación expedida el diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, sin que a lo largo del expediente las mismas hayan sido suficientemente aclaradas.

Tales dudas acerca de una posible modificación de entidades hipotecarias se apoyan en las siguientes razones:

1. La finca 8115 procede por segregación de la finca 2554. Tras dicha segregación, inscrita con fecha de seis de junio de mil novecientos veintitrés, la finca 8115 quedó con una cabida de 7.984 metros cuadrados y con los siguientes linderos: Norte, comunes; Este y Sur, camino; Oeste resto de la finca matriz, es decir, la finca registral 2554. Por su parte, la finca 2554, tras segregarse de ella la finca 8115, quedó con una cabida de 2516 metros cuadrados, y con los siguientes linderos: Norte y Oeste, comunes; Sur, camino; Este, la parte segregada, esto es, la finca registral 8115.

Sin embargo, en la descripción que resulta tras el exceso de cabida declarado por el notario, la finca 8115 (pues la finca 1918 está enclavada dentro de ella) ya no linda al oeste con la finca 2554, matriz de la que se segregó, sino con la parcela catastral 61 del polígono 15 del Ayuntamiento de las Regueras, catastrada a nombre de don J. A. R. L. Hecha consulta del archivo registral, dicha parcela catastral 61 del polígono 15 se corresponde con la finca registral 13496 de las Regueras, inscrita a favor de don J. A. R. L. Esta correspondencia resulta de que la localización de la finca registrar y la parcela catastral coinciden; igualmente coinciden los linderos (pues la finca 13496 linda según el

Registro al Sur y al Oeste con camino, al igual que la parcela catastral 61 del polígono 15); la finca aparece con similar denominación en el Catastro (...) y en el Registro de la Propiedad (...); la finca aparece inscrita en el Registro de la Propiedad y en el Catastro a favor de la misma persona; y finalmente tienen cabida similar en el Catastro (10176 metros cuadrados) y en el Registro (9950 metros cuadrados), siendo la diferencia de superficie entre una y otra de tan solo 226 metros cuadrados, o lo que es lo mismo, un 2,27 por ciento de la cabida que figura inscrita en el Registro de la Propiedad. Con todos estos datos, no hay duda de que la parcela catastral 61 del polígono 15 se corresponde con la finca registral 13496 de las Regueras.

En resumen, tras la rectificación de cabida que ha sido declarada en el acta presentada, la finca 8115 deja de lindar al Oeste con el resto de la finca de la que se segregó (esto es, con la finca 2554) para pasar a lindar por el Oeste con una finca completamente distinta, esto es, con la finca registral 13496.

Ello, unido a la enorme magnitud del exceso de cabida declarado, genera dudas fundadas de que en realidad el expediente de rectificación de descripción, superficie y linderos implica, entre otras operaciones, la agrupación encubierta de la finca 2554 con la finca 8115.

Tales dudas ya fueron puestas de manifiesto en la certificación expedida el diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, sin que a lo largo de la tramitación del expediente pueda entenderse que las mismas han sido subsanadas.

Así, en el acta de declaración de exceso de cabida de finca inmatriculada, autorizada por el notario don Vicente Martorell García, el veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, y con número de protocolo 468, se declaran resueltas y subsanadas tales dudas por entender que lo que se ha podido producir es que, al inmatricularse la finca 13496, se haya incluido en ella la finca registral 2554, de tal modo que en realidad se estaría ante un supuesto de doble inmatriculación que afectaría a la finca 13496 y a la finca 2564. Sin embargo, no se aporta en el expediente elemento objetivo, dato o circunstancia alguna relevante que permita entender que efectivamente eso es así, y de los Libros del Registro de la Propiedad tampoco resulta elemento alguno que apoye esta afirmación. Tampoco se entiende que sea un argumento suficiente el hecho de que al promotor del expediente le resulte lo mismo publicar un edicto a efectos de declarar un exceso de cabida de la finca 8115 o a efectos de reanudar el tracto sucesivo interrumpido de la finca 2554. Por otra parte, las circunstancias de que la finca colindante tenga un número de finca registral más alto, que la medida de la finca resto coincida con la antigua medida de superficie agraria de dos días de bueyes, o que en la finca 2554 no se haya practicado asiento alguno desde mil novecientos veintitrés, no constituyen en modo alguno argumento para entender la existencia de la supuesta doble inmatriculación. Y finalmente, tampoco es argumento suficiente para entender la existencia de la doble inmatriculación entre las fincas 13496 y la finca 2554, el hecho de que el colindante catastral y registral don J. A. R. L. haya comparecido en el expediente para darse por notificado y declarar que no se opone a la tramitación del mismo, máxime cuando ni siquiera hace manifestación alguna acerca de la existencia de dicha doble inmatriculación, y de su comparecencia y no oposición a la rectificación de cabida de la finca 8115 no puede extraerse dicha conclusión.

Por lo tanto, habiéndose expresado en la certificación de diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho las dudas acerca de que la rectificación descriptiva de la finca 8115 pueda implicar en realidad, entre otras operaciones, la agrupación encubierta de la 2554 con la finca 8115, no se entiende que dichas dudas hayan sido en modo alguno subsanadas con las afirmaciones hechas en el acta de declaración del exceso de cabida, no apoyadas por dato objetivo relevante alguno, y por ello procede suspender la inscripción de la rectificación de cabida.

2. Pero además de implicar una agrupación encubierta de la finca 2554 con la finca 8115, existen dudas fundadas de que además el exceso de cabida declarado implica en realidad una agrupación de la finca 8115 con otra u otras fincas no

inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, dada la enorme magnitud del exceso de cabida que ha sido declarado por el notario.

Así, la finca que resultaría de la inscripción de la agregación (aún no inscrita) de las fincas 8115 y 1918 tendría según los Libros del registro una cabida de 8011 metros cuadrados. En cambio, tras la rectificación descriptiva declarada en el acta presentada, su superficie pasa a ser de 17383 metros cuadrados, o lo que es lo mismo, se ha declarado un exceso de cabida de 9372 metros cuadrados, es decir, de un 116,98 por ciento de la cabida que figura inscrita en el Registro. La notable desproporción del exceso de cabida declarado (aun con los 2516 metros cuadrados correspondientes a la finca 2554, que según se ha dicho con anterioridad, existen dudas de que se está agrupando encubiertamente con la finca 8115) genera dudas fundadas acerca de que la rectificación descriptiva supone en realidad la agrupación encubierta con otra u otras fincas no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, además de la ya citada agrupación encubierta de la finca 2554.

Recuérdese que numerosas Resoluciones de la DGRN, como por ejemplo la de 23 de abril de 2018, han afirmado que “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 sé 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 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. 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 a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado”.

Dicha Resolución, más adelante, aclara 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 será la que resulte de la representación gráfica según dispone el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria) es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que consta en el registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.”

Por lo tanto, si bien el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria permite inscribir rectificaciones de cabida superiores a un diez por ciento de la previamente registrada, es absolutamente imprescindible en “cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca” que pueda apreciarse una correspondencia entre la descripción de la finca en los Libros del Registro de la Propiedad y la representación gráfica aportada, o lo que es lo mismo, que la finca registral y la representación gráfica se refieran a la misma porción de terreno. En el presente caso, la enorme magnitud del exceso (de 8011 metros cuadrados se pasaría a 17383 metros cuadrados, es decir, un incremento de un 116,98 por ciento de la cabida inscrita) genera evidentes dudas acerca de que, efectivamente, la representación gráfica aportada se refiera a la misma porción de terreno que las fincas registrales. Por el contrario, de la notable desproporción del exceso resultan dudas de que en realidad la operación encubre una agrupación con fincas no inmatriculadas, además de con la ya citada finca 2554.

Tales dudas acerca de una posible agrupación con fincas no inmatriculadas ya fueron puestas de manifiesto en la certificación expedida el diecinueve de noviembre de dos mil

dieciocho, sin que puedan entenderse aclaradas o subsanadas en el acta de declaración de exceso de cabida autorizada por el notario don Vicente Martorell García con fecha de veintisiete de mayo de dos mil diecinueve y número 468 de protocolo, pues en dicha acta se limita el notario a dar por resueltas tales dudas mediante la simple y más que discutible afirmación de que excesos de cabida de tal entidad son relativamente frecuentes en el marco rural asturiano. Más allá de tal afirmación, no se aporta ningún elemento, hecho, dato o circunstancia que permitan entender que el exceso de cabida, a pesar de su enorme magnitud, no encubre en realidad una agrupación con otra u otras fincas no inmatriculadas. Por ello, no pueden entenderse aclaradas tales dudas, y procede suspender la inscripción de la rectificación de descripción, superficie y linderos, por existir dudas fundadas de que la operación pueda implicar, en realidad, una agrupación con otra u otras fincas no inmatriculadas, además de con fa ya citada finca 2554.

En este punto conviene mencionar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2018, por su relación con el presente supuesto. Así, por escritura de agregación autorizada por el notario don Vicente Martorell García con fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho, y número 192 de protocolo, se pretendía la agregación de las fincas registrales 8115 y 1918 del Ayuntamiento de las Regueras (que son exactamente las mismas fincas a que se refiere el presente expediente de rectificación de descripción, superficie y linderos), aportándose como representación gráfica de esas fincas agregadas (que en el Registro de la Propiedad sumarían una superficie de 8011 metros cuadrados) unas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas referidas a parcelas que suman una superficie de 17383 metros cuadrados (es decir, exactamente las mismas fincas registrales, las mismas representaciones gráficas, y consecuentemente las mismas diferencias descriptivas que en el presente caso). Dicha escritura de agregación fue objeto de calificación negativa por falta de correspondencia entre las representaciones gráficas aportadas y las fincas registrales a las que las mismas supuestamente se referían. Dicha calificación negativa fue objeto de recurso en base a una serie de argumentos que fueron desestimados, confirmándose la calificación del registrador en resolución de 1 de agosto de 2018, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 19 de septiembre del mismo año. En dicha resolución, además de pronunciarse sobre la agregación, la Dirección General de los Registros y del Notariado afirmó que en ese caso (y lo mismo es aplicable al caso presente) no podía entenderse que las representaciones gráficas aportadas se refiriesen a la misma porción de terreno que las fincas registrales.

Concretamente, la resolución afirmó que “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 tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el Registrador. 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 existe correspondencia del recinto con la finca registral”.

Es cierto que este párrafo se refería al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (pues la DGRN, en ese punto, estaba tratando la cuestión de si el registrador podía haber iniciado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria). No obstante, como se ha señalado antes al citar la resolución de 23 de abril de 2018, la correspondencia entre fa representación gráfica y las fincas registrales “es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca” y por tanto, también del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Y en el presente caso, la desproporción de superficie es tan notable que justifica la existencia de dudas sobre la falta de correspondencia entre el terreno a que se refieren las parcelas catastrales y la finca registral.

En conclusión, finalizado el expediente de rectificación de descripción, superficie y linderos, existen dudas fundadas de que en realidad e1 mismo supone la agrupación encubierta de la finca 8115 con la finca 2654, y con otra u otras fincas no inmatriculadas. Dichas dudas no pueden entenderse subsanadas o aclaradas por el acta de declaración

de exceso de cabida de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, por lo que procede suspender la inscripción de la rectificación de descripción, superficie y linderos, en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que dice que “Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada, motivando las razones en que funde tales dudas”.

Contra la precedente nota de calificación se podrá (...)

Oviedo, dieciocho de junio de dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso el día 22 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Contra la nota de calificación recurrida cabe reiterar los mismos argumentos que llevaron a la declaración del exceso de cabida, en los cuales se despejaban las objeciones puestas ya en la previa y preceptiva certificación registral, sin que dichos argumentos sean refutados ahora por la calificación registral más allá de su rechazo sin verdadera motivación.

Y así por orden inverso al discursivo de dicha calificación:

Primero. Cuestión previa: la Resolución DGRN de 1 de agosto de 2018.—Deja caer la calificación en su parte final que “...conviene mencionar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de) de agosto de 2018, por su relación con el presente supuesto...”.

Ya en la certificación registral se intentó colar que dicha resolución había afirmado la falta de correspondencia entre la representación gráfica y las fincas registrales (“...esta falta de correspondencia ya ha sido afirmada por la DGRN para exactamente este mismo caso concreto...”). Ahora se modera aquella pretendida afirmación, pero esa “conveniente mención” sigue sin tener relación alguna con este supuesto, por lo que reproducimos los argumentos con los que en el acta salíamos a su paso.

Lo que se discutía en ella era si la agregación de una finca enclavada exigía nueva georreferenciación de la finca resultante, pues la exigencia del art. 9.b de la Ley Hipotecaria no es absoluta y se sujeta a que la operación en cuestión “determine una reordenación” y en aquel supuesto las teóricas coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca resultante (sin consideración al exceso) eran exactamente las mismas que las de los exteriores de la finca agregante, toda vez que la finca agregada se enclava en la agregante; argumento que la Resolución desestimatoria ni se molestó en contradecir, pero que no puede condicionar este expediente toda vez que la nueva presentación de la agregación, el exceso de cabida y, ahora sí, la georreferenciación final se hace en unidad de acto.

Segundo. “La enorme magnitud del exceso”.—No hay ninguna norma que limite el expediente notarial del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en función del porcentaje de exceso o defecto de cabida a acreditar.

Aunque también es verdad que la Dirección General ha venido a decir que el tamaño importa... pero, como en la vida, dependiendo de la situación. No es lo mismo un exceso del 116,98% en la calle (...), que en la mucho más rural parroquia (...)

Eso es lo que quiero poner de manifiesto cuando en el acta afirmo que “...a pesar de que legalmente no existe ningún límite, coincido en que puede ser un indicio de que encubra una inmatriculación, pero ello debe contextualizarse en el marco del rural

asturiano, donde cualquier operador jurídico con experiencia sabe que son relativamente frecuentes tales diferencias...”; lo que la calificación despacha diciendo que es “discutible” y que no se aporta ningún “elemento, hecho, dato o circunstancia”, a lo que cabe oponer que es la calificación negativa la que ha de aportarlos en su motivación, por lo que el único defecto con cierta motivación es el que pasamos a examinar.

No sin antes reivindicarme como uno de esos “operadores jurídicos con experiencia”, que discute la calificación, siquiera porque ya en el siglo pasado estaba ejerciendo en el rural asturiano, sé lo que pasa, soy sabedor de los atajos fiscales y registrales que se utilizaron y sus consecuentes disfunciones actuales, hasta fui propietario de una finca con una diferencia de más del 300% en su superficie a la consignada registralmente, e incluso uno de mis oficiales se crio [sic] en Las Regueras donde sigue teniendo casa y conoce desde niño la finca que motiva este expediente. No todo está en los libros.

Tercero. La relación con las fincas 2554 y 13496.—Despejada la cuestión, la única objeción con cierto fundamento es la de que pueda encubrir la agrupación de la finca 2554, de la que procede por segregación la finca 8115; siendo el principal argumento que la finca 8115 ya no linda nominalmente con su resto matriz 2554 sino con la 13496 de Don J. A. R. L.

Pero es que las conclusiones de tal investigación deberían ser precisamente las contrarias, pues conforme a la conocida como “Navaja de Ockham”, en igualdad de condiciones la explicación más sencilla suele ser la más probable, y la explicación más sencilla es:

– Que al segregarse en su día la finca registral 8115 de la 2554, ésta no daba registralmente la superficie entera de aquélla, optándose entonces por segregar registralmente una superficie menor y dejar como resto matriz la superficie de 2.516 m²... que curiosamente equivale justo a la antigua medida de superficie agraria de dos días de bueyes, por si alguien piensa que hubo una precisa medición en vez de un redondeo.

– Que posteriormente al transmitirse el resto matriz de la finca registral 2554 (sola o conjuntamente con otras) se optó por prescindir de ella, optándose por una inmatriculación, algo muy frecuente en la práctica jurídica asturiana cuando tales inmatriculaciones no iban asociadas a georreferenciación alguna, de ahí que la finca colindante tenga un número de ingreso registral mucho más alto (13496) y que el resto registral (2554) haya permanecido inalterado desde el ario 1923.

Ello supone que nos encontraríamos ante una doble inmatriculación total o parcial entre las fincas registrales 2554 y 13496, pero ese ya no es un problema que deba afectar a la 8115. Y si no basta el anterior principio metodológico, las únicas evidencias son:

– Que el titular registral de la finca 8115 está intentando “arreglar” su titulación y lo mismo le daba un expediente de exceso de cabida que, además, uno de reanudación del tracto, pues siendo la última inscripción de la finca 2554 de hace más de 30 años (concretamente de 1923) y desconociéndose el domicilio de su titular (o con muchísima probabilidad, sus causahabientes), la notificación a practicar mediante edicto en el BOE es la misma que ya se ha hecho.

– Que Don J. A. R. L., titular registral de la finca 13496, lejos de negar este relato, comparece notarialmente y presta su total consentimiento al expediente de registración de exceso de cabida. Comportamiento activo que algún sentido ha de tener.

Y frente a la aparente refutación de los anteriores argumentos, la calificación se limita a decir respecto de los mismos que “...no se aporta., circunstancia alguna relevante que permita entender que efectivamente eso es así...”, “...Tampoco se entiende que sea un argumento suficiente...”, “...no constituyen en modo alguno argumento...”, “...tampoco es argumento suficiente...”. No hay que perder de vista que es el registrador quien ha de motivar su negativa, frente a quien de entrada aporta una certificación catastral totalmente coincidente con la rectificación pretendida, el consentimiento expreso de los

colindantes y una explicación alternativa bastante más razonable a ese cascarón registral que lleva casi cien años sin movimiento. Pues aquí parece que sea al revés.

Cuarto. Consentimiento de los colindantes.—Y es que, además, a la calificación registral le resulta indiferente no solo que los colindantes afectados no se hayan opuesto sino que, además, hayan consentido, desde su inicio y sin necesidad de citación, el expediente. En la legislación jurisdiccional voluntaria son numerosos los supuestos en que consentir es bastante más que no oponerse (sin ir más lejos en el expediente de reanudación del tracto registral).

Además dichos consentimientos son relativizados en la calificación, Lo mejor es transcribirlos: "...se da por notificado del expediente de registración de exceso de cabida iniciado en el acta autorizada por el Notario de Oviedo Don Vicente Martorell García, el día 23 de octubre de 2018, número 765 de protocolo, cuyo contenido declara conocer, sin oponerse al mismo prestando su total consentimiento a lo allí contenido...".

Otra cosa llevaría a que en el correspondiente procedimiento judicial declarativo el promotor del expediente tuviese que demandar a esos mismos colindantes que ya han prestado su consentimiento. Si no es absurdo, al menos no ayuda a las relaciones de buena vecindad. Claro que también este señor puede cansarse de tantas vueltas y confiar simplemente la protección de su finca a su titulación pública y a la institución catastral.»

IV

El registrador de la Propiedad de Oviedo número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 1 de agosto de 2018 y 26 de junio de 2019.

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

El registrador, opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, las cuales se advirtieron en la certificación expedida tras el acta inicial. Tales dudas, expuestas con detalle, se basan en la procedencia de la finca por segregación de otra finca, registral 2.554, con la que colinda según Registro, desapareciendo tal colindancia tras la rectificación descriptiva pretendida, pasando a lindar con una finca catastral que, a juicio del registrador, se identifica con una registral diferente. Ello le lleva a concluir que la rectificación pretendida encubre una operación de modificación hipotecaria, en concreto, la agrupación de la finca 2.554. A lo que añade la desproporción de la alteración superficial pretendida, que a su juicio es indicativa de la existencia también de agrupaciones con otras fincas no inmatriculadas. Asimismo, invoca la Resolución de esta Dirección General de 1 de agosto de 2018 que ya se refirió a las mismas fincas y a la alteración de superficie pretendida conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en la que se apreció la falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca registral inscrita, no pareciendo que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que no hay ninguna norma que limite el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en función de la magnitud de la diferencia de superficie; que en el marco rural asturiano son frecuentes tales diferencias; que el propio notario recurrente fue propietario en el mismo de una finca con una diferencia de más del 300% de superficie y que uno de sus oficiales «se crio en las Regueras donde sigue teniendo casa y conoce desde niño la finca que motiva este

expediente»; que la alteración del lindero puede deberse a una doble inmatriculación entre las registrales 2.554 y 13.496; y que el titular de la 13.496 ha prestado su consentimiento.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– Se pretende la rectificación de superficie de la finca resultante de la agregación de la finca registral 8.115 con la 1.918, que constan inscritas con una superficie que suma 8.011 metros cuadrados.

– Según la representación gráfica catastral que se incorpora al acta, la nueva superficie de la finca es 17.383 metros cuadrados.

2. 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 a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado».

3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1,

esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas 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–. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

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

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

5. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un 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 (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la configuración de los linderos de la finca, procedente por segregación, unido a una enorme desproporción de superficie, lo que estima, según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria.

Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018 (citada en la calificación y referida a las mismas

fincas que nos ocupan), 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 tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador. Esto 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.

No obstante, también se ha reiterado por este Centro Directivo que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018).

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

Así, en primer lugar, de la documentación presentada no resulta diligencia ni prueba alguna que acredite la existencia de errores en la medición originaria de la finca, dando lugar a una diferencia superficial desproporcionada, más allá de la afirmación referida a que tales situaciones son frecuentes en el medio rural asturiano, lo que no pasa de ser una apreciación meramente subjetiva que, además, en ningún modo justificaría la existencia de tales errores en el caso que nos ocupa. Y sin que desde luego sean admisibles los argumentos del recurrente en este punto relativos a otras circunstancias o situaciones personales del mismo o del personal a su servicio, lo que resulta completamente extraño al expediente de rectificación de superficie y al objeto del presente recurso.

En segundo lugar, en relación con la alteración de los linderos, de la tramitación del acta no resultan circunstancias objetivas que excluyan una posible agrupación de la finca colindante. En efecto, en el acta únicamente se expresan una serie de suposiciones o conjeturas sobre la posible agrupación encubierta y doble inmatriculación de la registral 2.554 con la 13.496, bajo la valoración subjetiva de que debe de ser la hipótesis más probable. Sin embargo tales afirmaciones también carecen de sustento probatorio alguno, y no permiten objetivamente excluir que precisamente la agrupación encubierta (operación que expresamente se reconoce por el recurrente que ha podido tener lugar) se hubiera efectuado con la finca objeto del expediente.

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

Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la certificación inicial y en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie.

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