

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17060 *Resolución de 5 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, 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 Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, 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 19 de noviembre de 2018 ante el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, con el número 3.095 de protocolo, la entidad titular de las fincas registrales número 30.309 y 30.311 de Jerez de la Frontera requirió el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluyó el día 15 de mayo de 2019, según constaba en diligencia a la citada acta.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1 a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho.

I

Manrique Plaza, Francisco Javier presentó en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1, provincia de Cádiz, acta notarial que pone fin a un expediente de jurisdicción voluntaria tramitado para la rectificación o complemento de fincas registrales autorizada por el Notario de esta Ciudad don Francisco Javier Manrique Plaza el día 19/11/2018 con el número 3095/2018 de su protocolo.

II

En virtud de lo anterior se efectuó dicha presentación el día 14/06/2019 bajo el asiento de presentación número 2011 del Diario de Operaciones número 155 del mencionado Registro.

III

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe el día 3 de Julio de 2019, en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1, resultando que el mismo adolecía de los defectos que se transcriben literalmente a continuación: “Vistos los artículos 18, 19, 19 bis y 201 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, resulta que no se practica la inscripción del documento referenciado por los motivos que se indican: Se presenta a inscripción un acta notarial autorizada en expediente de jurisdicción voluntaria seguido para rectificar la descripción de dos fincas registrales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Las inscripciones solicitadas no pueden practicarse porque la ley –artículo 201.1 de la LH– establece que no podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores cuando se trate de la rectificación descriptiva de edificaciones. La primera finca a que se refiere el expediente es la registral 30.309, que según el Registro, es una casa situada en esta Ciudad, (...) Respecto de dicha finca, además de otros extremos cuyo acceso al Registro no plantearía problema alguno –como los referentes a las modificaciones que se operan en sus linderos, destino, superficie del solar o patio interior–, se rectifica la descripción de la obra nueva declarada –tiene dos plantas y castillete en la azotea– y se especifica su superficie construida global y por planta. La segunda finca a que se refiere el expediente es la registral 30.311, que según el Registro, es una bodega situada en esta Ciudad, (...) Respecto de dicha finca, además de otros extremos cuyo acceso al Registro no plantearía problema alguno –como las referentes a las modificaciones que se operan en sus linderos y en el trozo de terreno que en el Registro figura como “terreno común” y ahora pasa a ser “trozo de terreno” a secas–, se rectifica la superficie construida de la bodega, que no la del solar sobre el que la misma se asienta. Se trata, por tanto, de dos edificaciones, casa y bodega, cuya descripción, en los términos expresados exige necesariamente la rectificación del título original por alguno de los medios permitidos en derecho tal y como previene el artículo 201 de la LH. Dicha rectificación, desde un punto de vista formal, ha de realizarse necesariamente en escritura pública –144 del Reglamento Notarial–”.

IV

El día 18 de Julio de 2019 fue presentada telemáticamente en este Registro escritura de aclaración otorgada por el Notario de esta Ciudad don Javier Manrique Plaza el día 17 de Julio de 2019 bajo el número de protocolo 2042.

V

Tras la presentación de la documentación aportada a que se refiere el punto anterior, el documento ha sido nuevamente estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe, resultando que el mismo adolece de los defectos que se exponen a continuación.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis y 201 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, resulta que no se practica la inscripción del documento referenciado por los motivos que se indican:

Con el documento complementario presentado no se han subsanado los defectos apreciados en la anterior nota de calificación de fecha 3 de Julio de 2019.

La rectificación de las descripciones contenidas en el acta notarial presentada y que han sido así notificadas a los colindantes durante la tramitación del procedimiento notarial seguido, no puede llevarse a efecto por una escritura de rectificación como la que se ha autorizado, sino que será necesario retrotraer las actuaciones a un momento

anterior para que los eventuales interesados puedan ser de nuevo notificados y hacer, en su caso, las alegaciones que a su derecho convenga respecto de la rectificación que se realiza y a la nueva descripción resultante de las fincas.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión, conforme al 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberlo solicitado.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en la forma establecida por los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al funcionario autorizante del documento y al presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Óscar Eimil Trasancos registrador/a de Registro Propiedad de Jerez de la Frontera 1 a día veintitrés de Julio del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, interpuso recurso el día 13 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. La calificación de la escritura comienza afirmando que “no podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores cuando se trata de rectificación descriptiva de edificaciones”.

Sobre esta cuestión ya ha tenido ocasión la Dirección General de pronunciarse en vanas ocasiones y muy singularmente en la Resolución de 13 de noviembre de 2018, revocando una calificación del mismo Registrador, contra cuya calificación se interpone este recurso y sobre una escritura del mismo Notario autorizante, hoy recurrente.

En efecto, esta Resolución en su fundamento de derecho segundo y tercero deja manifiestamente claro que es posible la rectificación de superficie siempre que no formen parte de un régimen de propiedad horizontal, (en cuyo caso, sería necesaria la notificación [sic] del título constitutivo), y que no es necesaria una previa modificación de la obra nueva inscrita, siempre que se cumplan, –como se cumplen en este caso, igual que en el de la Resolución–, los requisitos urbanísticos propios de una modificación de obra nueva, ya que consta en el Catastro que la antigüedad de la construcción es de 1920.

Por otro lado, la superficie construida que se pretende rectificar coincide exactamente con el Catastro, si bien con la particularidad, en este caso, como ocurre en muchas otras ocasiones, y tratándose de edificaciones, como es el caso, en el casco antiguo de la ciudad, que hay dos fincas registrales independientes y una sola finca catastral, coincidiendo exactamente la suma de las superficies de ambas con la que consta en el Catastro, incluso con la particularidad, de que una de las fincas está situada parcialmente sobre la otra.

Segundo. Por tanto, de un lado en la Resolución citada, se admite que el procedimiento es hábil para modificar la superficie del suelo y de otro para modificar la superficie de los edificios con el requisito, de resultar acreditada, como lo está, la antigüedad de la construcción.

Este criterio resulta también claramente de la Resolución DGRN de 20 de noviembre de 2017 (BOE 20 diciembre 2017) y de las citadas en los “vistos” de ésta y de la antes citada de 13 de noviembre de 2018.

Tercera [sic]. En la calificación se admite la procedencia de inscripción de las certificaciones [sic] de superficies de las calles (...) y (...) con la salvedad de la rectificación de superficie de las edificaciones por las razones antes expresadas, que consideramos no justificadas; luego, no se comprende la razón, por la que habiendo sido

solicitada la citada inscripción parcial, no se han inscrito las modificaciones de superficies relativas al solar.

Cuarto. En cuanto a la escritura de aclaración que se realizó a instancia del Registro de la Propiedad para dejar suficientemente claros algunos extremos del expediente, se limita simplemente a corregir un error material, la superficie del patio de la bodega (...), ya que en la descripción definitiva aparece dos veces, una con 86,45 metros cuadrados y otra con 98 metros cuadrados, siendo la correcta esta última pues es la que coincide exactamente con el Catastro. Igualmente se aprovecha para aclarar un extremo, (que ya quedaba claro, en las descripciones antiguas y nuevas de ambas fincas, y es que la finca registral 30.311, le obliga, en la totalidad de la superficie contenida está debajo de la finca registral 30.309, que pisa sobre ella como dice la descripción registral.

Las superficies construidas coinciden exactamente con las que detalla la certificación catastral y la superficie del suelo que sería la resultante de sumar la de la registral 30.309 (285 metros en planta) con el patio de la registral 30.311 (pues la construida está íntegramente debajo de la otra), que mide 98 metros cuadrados, suma exactamente la superficie gráfica catastral que es de 383 metros cuadrados.

Hay que remarcar complementariamente dos circunstancias más:

1. Que en la descripción registral de la casa de la calle (...), finca 30.309 se computaba como superficie únicamente de la planta, lo que es muy común, en el momento en que accedió al Registro de la Propiedad, sin tener en cuenta que tiene 2 plantas y castillete.

2. Que las superficies registradas de los solares sobre los que se escrituran las superficies coinciden casi exactamente con las catastrales, sin que hubiera sido necesario para ello, el expediente formalizado, cuyo único objetivo es rectificar por exceso de cabida la superficie construida y determinar la superficie exacta del patio que no constaba en el Registro.

Por todo ello, la escritura de aclaración, se limita simplemente a corregir un error material, obvio, cual es la expresión por dos veces de la superficie del patio y la reiteración de la circunstancia que la bodega (...), registral 30.311, está debajo de la casa de la Calle (...), registral 30.309, como ya constaba en el Registro, determinándose exclusivamente la superficie de una que pisa sobre la otra, que consta de forma meridiana en la certificación catastral incorporada al expediente. Parece pues, fuera de lugar, retrotraer las actuaciones a este momento y volver a notificar a colindantes estas circunstancias absolutamente inocuas para sus derechos pues ya habían sido debidamente notificados de las mismas.

Nótese, de otra parte, que todas los colindantes fueron debidamente notificados en el expediente como consta en el mismo y solo compareció uno de ellos, precisamente para corroborar que el exceso de cabida pretendido no afecta a la superficie y derechos de las fincas colindantes de su propiedad, no realizando, en consecuencia, ninguna alegación.»

IV

El registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201, 202, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 2012, 4 de agosto de 2014, 8 de junio, 10 de noviembre y 20 de diciembre de 2016, 6 de abril, 19 de julio, 4 de octubre y 29 de

noviembre de 2017 y 22 de febrero, 25 de abril, 10 de septiembre y 13 de noviembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta notarial en la que se documenta un expediente rectificación de superficie, de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Son relevantes para la resolución de este expediente los hechos siguientes:

– La finca 30.309 se describe, según el Registro como una casa cuyo perímetro lo forma un cuadrilátero regular que tiene una superficie de 276 metros, 72 decímetros y 29 decímetros cuadrados. Consta que la misma «pisa» sobre una bodega que tiene su entrada por otra calle y pertenece a esta misma finca. Según el acta, su descripción actualizada arroja una superficie «de solar» de 285 metros cuadrados.

– La finca 30.311 se describe, según el Registro como una bodega cuyo perímetro lo forma un cuadrilátero irregular que tiene una superficie de 174 metros, 37 decímetros y 32 centímetros cuadrados. Consta que «pertenece a la casa de calle (...)». Según el acta, su descripción actualizada arroja una superficie «construida» de 186 metros cuadrados, incluido un patio de 86,45 metros cuadrados, constando de dos naves y un trozo de terreno de 98 metros cuadrados.

– Se incorpora al acta una representación gráfica catastral común para ambas fincas, cuya superficie gráfica es de 383 metros cuadrados. La referencia catastral es coincidente con la que consta en la inscripción 2.^a de la finca 30.309 y en la inscripción 1.^a de la finca 30.311.

– Consta incorporada al acta certificación expedida por el registrador acreditativa de la descripción registral de las fincas objeto del expediente, sin que en dicha certificación figure reparo alguno a la rectificación que se pretende efectuar en el acta.

– El documento es objeto de una primera calificación en fecha 3 de julio de 2019 (notificada telemáticamente el mismo día), por el defecto de estimar que no es aplicable el expediente de rectificación de superficie previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria a una edificación, estimando, a juicio del registrador, que a la vista de la nueva descripción sólo se rectifica la superficie de las edificaciones y no la de los respectivos solares en los que se ubican. Por ello entiende que es preciso que dicha rectificación se realice necesariamente en escritura pública.

– El día 18 de julio de 2019 se presenta escritura de aclaración, en la que se manifiesta respecto de la registral 30.311 que la superficie del patio es de 98 metros cuadrados, que la superficie total del solar sobre el que se ubica la bodega es de 284 metros cuadrados y que la casa descrita en la misma acta (registral 30.309) pisa en una superficie de 186 metros cuadrados sobre la bodega, luego la superficie del solar resulta de la suma de la construida más el patio.

2. El registrador califica negativamente la escritura de aclaración, tras transcribir la primera nota de calificación, oponiendo que, toda vez que se han modificado en ésta las superficies de las fincas que figuraban inicialmente en el acta y así habían sido notificadas a los colindantes durante su tramitación, es preciso retrotraer las actuaciones para que tales colindantes puedan ser nuevamente notificados y hacer las alegaciones que le convengan respecto de la rectificación que se realiza y a la nueva descripción resultante de las fincas.

El notario recurre alegando, en síntesis, que es posible la modificación de una obra nueva inscrita realizada en un acta de rectificación descriptiva del solar si se cumplen los requisitos urbanísticos necesarios para ello, invocando al efecto la doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 29 de noviembre de 2017 y 13 de noviembre de 2018); que la descripción de las fincas es la misma que resulta del Catastro; que es posible la inscripción parcial de la superficie del suelo sin rectificar la de las edificaciones; que la escritura de aclaración sólo corrige un error material obvio consistente en que se reiteró la superficie del patio y en determinar la superficie en la

que una finca pisa sobre la otra; y que resulta fuera de lugar reiterar la notificación a los colindantes.

3. Con carácter previo es preciso abordar la alegación que realiza el registrador en su informe relativa a que sólo procede admitir el recurso respecto de la segunda de las calificaciones realizadas, al haber transcurrido el plazo para recurrir la primera de ellas.

Como ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), «de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios en que se subsanan los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero solo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma».

En el presente caso, la calificación del documento subsanatorio se limita a un defecto formal, relativo a la omisión de las notificaciones a los colindantes en el expediente de rectificación de descripción (en lo que se refiere a la aclaración descriptiva contenida en dicha subsanación). Sin embargo, no se pronuncia la calificación desde un punto de vista sustantivo o de fondo, sobre si el documento subsanatorio, con independencia de tales cuestiones formales, permite o no la inscripción suspendida en la anterior calificación no recurrida. Esta omisión no puede determinar, como alega el registrador en su informe, que dicha primera calificación se entienda firme y no recurrible, pues se estaría causando indefensión al interesado. Además, considerando que la segunda calificación, en su relato fáctico, reitera y transcribe literalmente la primera, debe entenderse que rechaza desde el punto de vista sustantivo la subsanación en los mismos términos expresados por la misma, por lo que cabe entrar en el fondo de esta cuestión (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

4. Centrándonos en el fondo del asunto, se plantea en primer lugar en este expediente que no es posible la rectificación de la superficie construida de una edificación en el expediente previsto en el artículo 201, apartado 1, de la Ley Hipotecaria. Esta cuestión ya ha sido tratada por este Centro Directivo en otras ocasiones.

El apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria exceptúa en su letra e) la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. Señala la norma que en tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Como ya ha afirmado anteriormente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2017 y 13 de noviembre de 2018), cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos, sin que los trámites previstos en el artículo 201 (ya sea en su apartado 1 o, como ocurre en el caso que nos ocupa, la mera rectificación superficial al amparo del citado apartado 3) sean hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal.

Ahora bien, es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 2016, 19 de julio y 29 de noviembre de 2017 y 13 de noviembre de 2018) que respecto una declaración de obra nueva o modificación de la misma, «lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que “las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...”. Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015,

dispone que “las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso”. Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar “en los títulos referentes al inmueble” (...). Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación”. Por tanto, de esta doctrina consolidada cabe deducir que para la declaración o modificación de una construcción basta que se haga constar la misma “en los títulos referentes al inmueble”, tal y como prevé el artículo 202, sin que sea exigible un título o declaración específica como exige el registrador en su calificación».

En el caso que nos ocupa, el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de las edificaciones que se pretende, quedando claramente acreditada la antigüedad de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo.

Este precepto permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, que es precisamente el supuesto que nos ocupa.

En dicha certificación catastral consta la descripción de la edificación en términos totalmente con la nueva descripción que resulta del acta y la escritura aclaratoria y se expresa una antigüedad del año 1920.

Además resulta acreditado que se pretende la rectificación de la superficie del suelo (conforme a la que figura en el Catastro), objeto específico del expediente tramitado conforme al artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

A ello cabe añadir que el registrador, al tiempo de expedir la certificación al comienzo del expediente y a la vista de la rectificación pretendida no opuso reparo alguno al mismo. Así, el notario autorizante hizo constar en diligencia de incorporación de dicha certificación que «de la documentación recibida del Registro no resulta la imposibilidad de continuar con la tramitación de este expediente».

Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 8 de junio y 20 de diciembre de 2016 o 22 de febrero de 2018), el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad y demás defectos que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el expediente, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios.

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 ex novo defectos o dudas de identidad que ya concurrían al comienzo del expediente, 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. Resoluciones de 20 de diciembre de 2016 y 22 de febrero de 2018).

Por todo lo expuesto, y quedando acreditados los requisitos para la rectificación descriptiva del suelo y de las edificaciones, el recurso debe estimarse en este punto.

5. En segundo lugar se plantea la cuestión relativa a la necesidad de reiterar las notificaciones a los titulares de fincas colindantes previstas en el expediente regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, toda vez que se ha otorgado una escritura

aclaratoria en la que se matizan ciertos aspectos descriptivos, según se ha expuesto en los hechos y en el fundamento primero de esta resolución.

El recurso debe estimarse también en este punto. Como resulta del artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, para iniciar la tramitación de este expediente es preciso aportar una representación gráfica catastral (artículo 203.1.2.ªa Ley Hipotecaria) o alternativa (artículo 201.1.d) Ley Hipotecaria). Así, ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 2017 y 22 de febrero de 2018) que el expediente de rectificación de descripción regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria persigue y potencialmente permite 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 (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada en muchas otras posteriores).

En el presente caso se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta la representación gráfica georreferenciada de las fincas, que es la que determina su ubicación y localización, sus linderos y superficie, sin que resulte alterada tal representación gráfica ni la descripción resultante de la misma (que es la que se notifica a los colindantes) por la escritura aclaratoria. Por este motivo, deben estimarse las alegaciones del recurrente por cuanto es innecesario reiterar los trámites de notificación a los colindantes cuando la ubicación y delimitación de las fincas determinada por su representación gráfica que debe inscribirse no ha variado.

Finalmente, y aunque no se ha planteado en el expediente, se hace preciso hacer referencia a la circunstancia de que se aporte de una sola representación gráfica cuando se trata de dos fincas registrales.

Esta Dirección General ya ha señalado que si bien es posible que una finca registral tenga varias representaciones gráficas catastrales (cfr. Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, apartado octavo, párrafo tercero); sin embargo, no es posible el supuesto inverso, es decir, que una sola representación gráfica se atribuya a varias fincas registrales, ya que la inscripción de dicha representación implicaría encubrir un acto de agrupación, lo cual proscribiera expresamente los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017).

Ahora bien, en el caso de este expediente debe considerarse la configuración física de las fincas como engalaberno, circunstancia que ya figuraba en los libros del Registro, y perteneciendo ambas fincas al mismo titular, por lo que se excluye dicha posibilidad de modificación hipotecaria encubierta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 5 de noviembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.