

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11637** *Resolución de 2 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elda n.º 2, por la que se suspende la inscripción del aumento de superficie y georreferenciación de una finca solicitada en virtud de expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. G. H., en nombre y representación de «FGH Trading Group, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Elda número 2, doña María del Carmen Miquel Lasso de la Vega, por la que se suspende la inscripción del aumento de superficie y georreferenciación de una finca solicitada en virtud de expediente de dominio.

#### Hechos

I

Mediante expediente de dominio formalizado en escritura autorizada el día 2 de abril de 2019 por el notario de Monóvar, don José María Navarrete Vallejo, con el número 515 de protocolo, se solicitó la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca registral número 52.103 del Registro de la Propiedad de Elda número 2, desde los 543.792 metros cuadrados inscritos hasta los 1.116.280 metros cuadrados que se decía medir en realidad.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Elda número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por doña Carmen Miquel y Lasso de la Vega, registradora de la Propiedad de Elda 2 -Alicante-, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos:

I. El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha dos de abril de dos mil diecinueve de Expediente de dominio en escritura autorizada por el Notario de Monóvar José María Navarrete Vallejo con el número 511 [sic] de protocolo, presentado por doña D. T. P., el día diez de diciembre de dos mil diecinueve, bajo el asiento 225 del Diario 122, en el que se solicita la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca 52.103 de Elda.

II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable:

Como ya se refirió en la anterior calificación registral de este documento de fecha catorce de agosto de 2019; la finca registral 52.103 de este Registro consta inscrita con una cabida de 543.792 metros cuadrados. Si bien en el Acta de expediente de dominio se concluye que la superficie real de la finca es de 1.160.280 metros cuadrados, especificando la nueva descripción que de ellos 338.205 metros corresponden a parte de

la parcela catastral 109 del polígono 10 de Elda y 822.075 ubicados en la parcela 41 del mismo polígono.

La finca registral 52.103 se encuentra atravesada por superficie que fue objeto de expropiación por Adif, según manifiesta el compareciente y se desprende del catastro y de la herramienta de georreferenciación del Registro. Sin embargo dicha expropiación no ha tenido a día de hoy acceso al Registro, y ello a pesar del requerimiento hecho a Adif por esta registradora. Esto ya implica de por sí que existan dudas fundadas en la identidad de la finca, como también aprecia la calificación sustitutoria que se hizo a este documento el diecisiete de octubre último por don Federico Trillo Figueroa Registrador de la Propiedad de La Vila Joiosa n.º1 a instancia del presentante.

Por otro lado en el acta de expediente de dominio se recoge la oposición con expresión de causa del titular registral de la finca 47.021 colindante a la 52.103, quien, a su vez, también ha pretendido en reiteradas ocasiones la inscripción de un exceso de cabida de base exclusivamente catastral y que ha sido desestimado judicialmente “por ser el catastro un mero censo estadístico y carecer los datos reflejados en él de ningún tipo de fe pública”, como literalmente señalan las resoluciones judiciales aportadas al expediente, sin embargo esta oposición del titular registral de la finca 47.021 al exceso de cabida solicitado, debía haber conllevado la conclusión del expediente y el archivo de las actuaciones por parte del Notario, tal y como dispone el artículo 203.6 de la Ley Hipotecaria y señala la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública) en su resolución de 7 de noviembre de 2.019, que dispone que “el hecho de que el expediente de dominio notarial se documente a través de actas notariales con sus respectivas diligencias, y no de una escritura pública, no debe inducir a pensar erróneamente, como por inercia ocurre con frecuencia, que estemos propiamente ante un acta de Notoriedad”.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

Artículos 1.3, 9, 10, 18, 34, 201 y 203 sexto de la Ley Hipotecaria; disposición derogatoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria y texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril, 16 de julio, 4 de octubre y 14 de noviembre de 2018, 7 de febrero y 20 de junio y 7 de noviembre de 2019.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los art.ºs. 17, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Miquel Lasso de la Vega registrador/a de Registro Propiedad de Elda 2 a día siete de febrero del año dos mil veinte».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. G. H., en nombre y representación de «FGH Trading Group, S.L.», interpuso recurso el día 4 de junio de 2020 mediante escrito en el que, en esencia, alegaba lo siguiente:

– Sobre el defecto relativo a las dudas de identidad de la finca: que «la Sra Registradora, procedió a practicar la anotación preventiva solicitada, y emitir la certificación en la que no se advierte duda alguna de posible coincidencia de la finca con otras previamente inmatriculadas (ni públicas ni privadas)» y que «no se puede pretender hacer valer en el momento posterior de la calificación, como si se tratase de un hecho o dato nuevo posterior a la emisión de dicho certificado, la realidad de que la superficie de la finca registral 53.102 apareciera atravesada por una expropiación, cuyo trazado está perfectamente grafiado e identificado en la representación gráfica alternativa puesta a disposición de la Sra registradora desde el inicio del expediente». También alegaba que «en la calificación se dice albergar dudas fundadas de identidad por “el mero hecho de la falta de inscripción del dominio público”». Pero a juicio del recurrente «resulta patente en la calificación ahora recurrida, la falta de una mínima motivación que especifique qué porción de terreno se ve afectado o invadido, no se da traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada, que le permitan concluir tal extremo. Es decir, faltan los criterios objetivos y razonados que permitan identificar esas pretendidas dudas de identidad (...) Adif no presenta oposición en el trámite de alegaciones concedido por el Sr notario, ni presenta para su inscripción, las actas de ocupación o certificado administrativo admisible al efecto».

– Sobre el segundo defecto (que la oposición de un colindante registral debió motivar el cierre del expediente) el recurrente alegaba que ello supone «una desafortunada apreciación de considerar fundadas las alegaciones y pruebas presentadas por la mercantil Limpiezas Urbanas del Mediterráneo S.L. en trámite de audiencia».

– Finalmente señalaba que, habiendo una calificación anterior, de fecha 14 de agosto de 2019, en virtud de un previo asiento de presentación del mismo documento nuevamente calificado «en la segunda calificación (...) introduce el supuesto defecto advertido por remisión al art 203.6 de la LH que de existir pudo y debió invocar en su primera calificación».

## IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Monóvar, don José María Navarrete Vallejo, como autorizante del título calificado, presentó, con fecha 15 de junio de 2020, el siguiente escrito de alegaciones:

«Exclusivamente en cuanto a la existencia de oposición con expresión de causa del titular registral de la finca 47.021 (Limpiezas Urbanas Mediterráneo, SLU), colindante a la 52.103, hago constar: 1.º Que no estimé justificada la causa alegada a la oposición, porque se basa exclusivamente en la titularidad catastral de las parcelas 41 y 109. La superficie de dichas parcelas excede con mucho de la que dicha entidad tiene inscrita, por lo que no puede alegarse la efectiva propiedad de dichos metros de más, ni que su finca se corresponda con dichas parcelas. Expresamente reitero algunas de las consideraciones que recogí en el acta: “en acta de manifestaciones otorgada en Almoradí ante don Luis Lorenzo Serra el 15 de octubre de 2.008, que recoge la manifestación de don V. B. P., uno de los anteriores vendedores-propietarios de la finca, y antiguo titular catastral, que reconoce que la parcela 41 fue objeto de venta, en parte a Limpiezas Urbanas del Mediterráneo, SL, en el año 2.000, y en parte a FGH Trading Group, Sociedad Limitada, antes F.G.H. Grupo Invercon Holding, SL, y antes Invercon Reigo, SL en el año 2.005; incluyendo en dicha acta un croquis firmado por los vendedores y los primeros compradores aclarando lo que realmente se adquiría, que no era la totalidad de la parcela 41...”.

2.º En los mismos términos, dicha sociedad, como consta en el expediente, ya intentó incluso judicialmente la adquisición de dichas parcelas, mediante una reivindicatoria de dominio, a lo que opuso el Juzgado en sentencia 128/2014, incorporada al expediente, alegando que “existen motivos fundados para sospechar de la inexactitud catastral... siendo la discrepancia de superficie tan grosera y obscena que hace presumir la existencia de una manifiesta inexactitud de los datos obrantes en el catastro”.

3.º La alegación se basaba exclusivamente en que no debería haberse iniciado el expediente, porque el catastro no está a nombre del requirente, basándose en el artículo 203 de la Ley hipotecaria. Pero olvida o no sabe que dicho artículo se refiere a la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro, pero que está modulado por el artículo 201, específico para excesos de cabida y rectificación de superficie, que expresamente en su punto 201.1.ºb) establece que en el 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, que es el caso que nos ocupa.

4.º En base a lo dicho, a las demás consideraciones recogidas en diligencia en el acta objeto de este recurso, a la que me remito, y a la reiterada doctrina de la Dirección General de que una mera alegación sin justificación documental adecuada no puede hacer decaer el procedimiento, estimo que la alegación de la Señora Registradora no debe ser mantenida».

## V

Mediante escrito, de fecha 18 de junio 2020, la registradora se ratificó en su calificación, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero, 10 de junio y 17 de octubre de 2014, 21 de marzo y 24 de octubre de 2016, 13 de julio de 2017, 21 de marzo y 1 de agosto de 2018, 26 de junio y 17 de octubre de 2019 y 2 y 15 de enero de 2020.

1. Mediante expediente de dominio notarial se pretende acreditar e inscribir que una finca registral, con una superficie inscrita de 543.792 metros cuadrados, (y de la que

su propietario declara haber sido expropiada una parte por ADIF para el trazado del AVE, sin que tal expropiación conste inscrita), tiene en realidad una superficie de 1.160.280 metros cuadrados y una determinada georreferenciación alternativa a la catastral y estar atravesada de noroeste a sudeste por la parcela propiedad de ADIF, que es el trazado del AVE.

El promotor declara que su finca linda con la 47.021, y durante la tramitación del expediente, consta la oposición expresa formulada por el titular de dicha finca registral 47.021, el cual alega como causa de su oposición ser propietario de parte de la superficie que se pretende inscribir, y aporta certificación registral de la finca 47.021 de 42 hectáreas, 92 áreas y ocho centiáreas así como certificaciones catastrales a su nombre de las parcelas 41 y 109 del polígono 10 de Elda.

Pese a ello, el notario dice que «no toma en consideración» sus alegaciones por no estar debidamente fundadas, a su juicio, y en cambio accede a la pretensión del solicitante y declara que la correcta superficie y georreferenciación de la finca de la promotora del expediente es la pretendida por ésta.

La registradora suspende la inscripción apreciando dos defectos: que la existencia de esa expropiación no inscrita «implica de por sí que existan dudas fundadas en la identidad de la finca», y que la oposición con expresión de causa del titular registral de la finca 47.021 colindante a la 52.103, (quien, a su vez, también ha pretendido en reiteradas ocasiones la inscripción de un exceso de cabida que ha sido desestimado judicialmente como señalan las resoluciones judiciales aportadas al expediente) debía haber conllevado la conclusión del expediente y el archivo de las actuaciones por parte del notario.

La entidad promotora del expediente de dominio recurre alegando, en esencia: que no se motivan y detallan suficientemente cuáles son las dudas fundadas sobre la identidad de la finca; que tales dudas no se expusieron en la certificación registral expedida al comienzo del expediente; que el notario no ha considerado fundada la oposición formulada por el titular de la finca colindante, y que la registradora no puede introducir ahora defectos que no incluyó en una anterior nota de calificación correspondiente a un asiento de presentación anterior y distinto del mismo documento ahora presentado bajo nuevo asiento de presentación.

2. Respecto del primer defecto señalado por la registradora, relativo a las dudas sobre la identidad de la finca, hemos de recordar, citando la Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 2019 que «(...) como se ha señalado en las RR. de 17-oct-2014 y 21-mar-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».

Por su parte, la Resolución de 17 de octubre de 2019, reiterando doctrina previa, entre otras, contenida 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 tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador».

En el caso que ahora nos ocupa, las supuestas dudas sobre la identidad de la finca no se fundamentan en la gran magnitud del exceso de cabida (una finca de 543.792 metros cuadrados inscritos, que dice haber sido expropiada en parte, y que, pese a ello, acaba aumentando su superficie hasta un total de 1.160.280 metros cuadrados), ni en la alusión a que ese exceso de superficie pueda en realidad encubrir el intento de aplicar el folio de la misma finca inscrita a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, con lo que se estaría encubriendo una agregación o agrupación. Simplemente se dice que el hecho de que una finca registral haya sido afectada por una expropiación parcial no inscrita, «implica de por sí que existan dudas fundadas en la identidad de la finca».

Respecto a la expropiación no inscrita debe recordarse la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016 (reiterada en la de 21 de marzo de 2018) en la que se indicó lo siguiente: «En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación. Este Centro Directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012). Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013)», por ello, concluye esta Resolución que, aplicando la doctrina sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario y georreferenciación de fincas, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción.

Debe partirse de que en determinados supuestos se admite la inscripción de la segregación sin que conste la representación gráfica de la porción restante, cuando ello encaje en los supuestos previstos en los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible»; imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, según ha reiterado esta Dirección General. Pero en tales supuestos, esta falta de inscripción de la representación gráfica del resto al tiempo de inscribir la segregación debe entenderse sin perjuicio de que tal representación gráfica sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre dicho resto de la finca.

Como se dijo en la Resolución de 2 de enero de 2020, relativa también a un supuesto en el que el propietario de la finca manifestaba haber sido expropiada mediante expropiación no inscrita, «tal manifestación tiene, como mínimo, la trascendencia jurídica de que implica reconocer que no estamos ante un error de medición originario que haya que rectificar, sino ante la existencia de una transmisión no inscrita -la expropiación de parte de la finca-, que determina la necesidad de efectuar lo que en terminología registral clásica se ha venido llamando una “determinación de resto tras segregación no inscrita”, siendo la segregación no inscrita la correspondiente, precisamente, a la parte que se dice haber sido objeto de expropiación. Y en casos como el que nos ocupa, lo procedente no es suprimir del folio registral la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria, sino determinar con precisión cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación no inscrita y que ha de quedar registralmente vigente y “pendiente” para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación, todo ello conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina de la Dirección General antes citada».

Por tanto, siguiendo la doctrina expuesta, es posible la tramitación del expediente para la rectificación de descripción de una finca que ha sido previamente objeto de una expropiación que no accedió al Registro, siempre que quede determinada georreferenciadamente la porción que no ha sido objeto de expropiación sobre la que se pretende declarar la modificación descriptiva (exceso de cabida) y siempre que quede acreditado que con tal modificación pretendida no se invade dominio público (cfr. artículos 9, 201 y 203 Ley Hipotecaria).

En cuanto a esta última cuestión, a la que la calificación no se refiere de forma expresa, debe recordarse que, según doctrina reiterada de esta Dirección General, lo esencial es la intervención de la Administración en el procedimiento correspondiente, como sucede en el presente caso, en el que consta que fue notificada ADIF en la tramitación del expediente y no se formularon alegaciones.

Por todo ello el recurso debe estimarse en este punto.

3. Asimismo plantea el recurrente que la duda de identidad que manifiesta la registradora en su calificación no se expuso al tiempo de expedir la certificación prevista en el procedimiento al comienzo del expediente.

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).

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).

En el caso de este recurso no se expresó la duda de identidad relativa al dominio público expropiado en la certificación, aun constando la circunstancia de la expropiación en el acta iniciadora. Esta omisión en la expresión de dudas en la certificación también justifica la estimación del recurso en este punto, resultando improcedente la manifestación de dudas una vez concluido el expediente, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La registradora alega en su informe que, ya finalizado el procedimiento y presentada el acta, requirió a la administración la presentación para inscripción del título expropiatorio y que, una vez aportado, del mismo apreciaba ciertas divergencias. Asimismo, afirma que de las alegaciones, la rectificación del informe de validación efectuada durante el procedimiento y la documentación aportada por ADIF implican nuevos datos que obran en el expediente y en el Registro. Sin embargo, no procede atender a tales consideraciones a las que hace referencia la registradora solamente en su informe pero no en la nota de calificación, ya que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Es más, en la nota de calificación no quedan justificados los motivos por los que la existencia de una expropiación previa debe motivar sin más, a juicio de la registradora, la denegación de la inscripción de una rectificación descriptiva. Debe considerarse, además, que la rectificación pretendida no conlleva por sí un encubrimiento de la operación expropiatoria (lo que sí que estaría vedado por aplicación de lo previsto en el

artículo 201 de la Ley Hipotecaria), sino que incluso supone un incremento de superficie de la finca, aun existiendo dicha expropiación.

4. El segundo defecto sostiene que la oposición formulada por el titular de una finca registral colindante «debía haber conllevado la conclusión del expediente y el archivo de las actuaciones por parte del notario, tal y como dispone el artículo 203.6 de la Ley Hipotecaria».

En este punto debe reiterarse la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 13 de julio de 2017.

El expediente para la rectificación de descripción de fincas regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se encontraba en el dicho artículo antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

La nueva regulación se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «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».

En el expediente del artículo 201 en relación con el artículo 203.1, la regla quinta determina los interesados que deben ser notificados por el notario, concretamente, todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos, y, además, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas.

En cuanto a estos últimos, debe resaltarse la importancia de su intervención, como ya lo hiciera este Centro Directivo en Resoluciones de 19 de julio o 14 de noviembre de 2016.

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



5. La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203.1 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados, así como el modo de proceder en caso de oposición: «Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

Debe destacarse que, si bien la norma transcrita permite efectuar alegaciones, no pueden obviarse los incisos que se refieren explícitamente a «aportar pruebas escritas de su derecho» así como a la oposición «con expresión de la causa en que se funde».

Por tanto, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente notarial según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria, tal y como se ha expuesto en el fundamento anterior.

6. En el caso de este expediente se ha formulado oposición por un titular de finca colindante que afirma la invasión de su finca, si bien únicamente aporta al efecto certificación registral acreditativa de la titularidad de su finca y certificación catastral.

Sin embargo, tales documentos nada añaden a la tramitación del expediente, ya que la situación registral y catastral de los inmuebles colindantes ya consta acreditada con la documentación que el promotor ha de aportar para la tramitación del mismo, en cumplimiento de las previsiones legales.

No se determina, por tanto, en qué modo se produce la pretendida invasión, ni cuál sea la delimitación gráfica de la finca registral colindante, ni, en definitiva, se sustentan documentalmente los motivos de oposición del mismo.

Más bien al contrario, se ponen de manifiesto discrepancias entre la situación registral y la catastral que invoca el colindante, que impiden siquiera entender que dicha representación gráfica catastral pueda corresponder a la finca registral colindante. En particular, la finca registral colindante figura en Registro con una superficie de 42 hectáreas, 92 áreas y 8 centiáreas, en tanto que la superficie de las parcelas catastrales a las que se refiere el colindante arroja una suma de 1.598.927 metros cuadrados. Por otra parte, dicha representación gráfica catastral no se encuentra inscrita sin que pueda pretenderse que goce, por tanto, de los efectos legitimadores que contempla el artículo 10.5 en relación con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. A todo ello debe añadirse que la desestimación de tales alegaciones se encuentra amplia y extensamente motivada por el notario autorizante, habiéndose aportado también por el promotor abundante documentación justificativa de su derecho frente a dicha alegación.

Por tanto, debe atenderse a la interpretación de la regla sexta del artículo 203.1 que se ha señalado anteriormente, debiendo exigirse una prueba escrita que fundamente el derecho alegado para que la oposición pueda causar la conclusión del expediente. En definitiva, ha sido correcta la actuación del notario al no tomar en consideración la oposición formulada, al igual que sucede con la alegación formulada por otro colindante que tampoco aporta ninguna documentación y a la que ni la calificación ni el recurso hacen referencia.

Por tanto, en este punto el recurso también ha de ser estimado.

7. Finalmente, ha de desestimarse la alegación del recurrente de que la registradora no puede añadir defectos a los señalados en una calificación anterior.

Cabe recordar que la Resolución de 15 de enero de 2020 señaló que «como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3) (...) 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. Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015)».

Además, en el presente caso la calificación recurrida es la única correspondiente al asiento de presentación vigente del documento en cuestión, ya que la anterior calificación lo fue en virtud de un asiento anterior ya caducado. Y como se indicó en la Resolución de 10 de junio de 2014 «es preciso recordar que el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación 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».

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

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

Madrid, 2 de septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.