

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16808 *Resolución de 7 de septiembre de 2022, 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 Madrid n.º 10, por la que se deniega la inscripción de la nueva descripción de una finca resto y de su representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. M., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad Explotaciones Agrícolas San Roque, SA, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, por la que se deniega la inscripción de la nueva descripción de una finca resto y de su representación gráfica.

Hechos

I

Mediante instancia, firmada electrónicamente el día 23 de mayo de 2022 por don M. A. G. M., como administrador solidario de la sociedad Explotaciones Agrícolas San Roque, SA, se solicitaba la inscripción de la nueva descripción de la finca resto número 9.574 del Registro de la Propiedad de Madrid número 10 y de su representación gráfica alternativa a la catastral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 4157.
N.º Protocolo: art. 199 LH/

Hechos:

1.º Con fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós se practicó asiento de presentación n.º 2285 en el Libro Diario de Operaciones n.º 111 de este Registro de la Propiedad, de la instancia remitida telemáticamente suscrita en Madrid el 23 de mayo de 2022, por don M. A. G. M., en representación de la sociedad Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A. –en unión de otros documentos complementarios–, en la que se solicita la inscripción de la porción del nuevo resto de la finca 9574 después de expropiaciones no inscritas y su representación gráfica alternativa.

2.º En el documento objeto de calificación se solicita georreferenciar un nuevo resto de la finca 9.574, que a su vez es un resto numérico carente de linderos, manifestando que ese resto numérico carente de linderos es parte de la parcela catastral con referencia 6608902VK4760H0001PM. El Registro no puede identificar que dicha Referencia Catastral se refiera a la finca 9.574, por el expresado motivo de carecer de linderos y no poder relacionarlos con los catastrales. Como consecuencia de ello, no puede identificarse tampoco el nuevo resto que se quiere georreferenciar.

3.º Partiendo de que no es necesario inscribir previamente las expropiaciones que se han realizado sobre la finca 9.574, que como es sabido es un resto numérico –producto de una simple operación aritmética de la superficie inicialmente inscrita–, que carece de linderos –puesto que como también es sabido los linderos que figuran en la finca son los de la finca inicial–, la operación registral que se solicita de georreferenciar

el resto que queda después de esas expropiaciones, requiere determinar con precisión cuál es la porción resto que no fue objeto de segregaciones y expropiaciones. Debiendo quedar la porción expropiada no inscrita –que según resulta de la propia instancia son 1.734,28 metros cuadrados– vigente y pendiente de inscribir para cuando la administración cumpla su obligación de inscribir dicha expropiación. Ambas superficies, la expropiada y la que queda, son porciones para identificar.

4.º No se ha acreditado fehacientemente que don M. A. G. M., sea el representante del titular registral de la finca 9.574, ni ser el firmante de la instancia presentada en el Registro. No consta legitimada su firma.

5.º No se ha acreditado fehacientemente la cualidad de arquitecto técnico de don R. F. C., ni su firma en el documento que se acompaña. No está legitimada su firma.

Vistos los arts. 18 y 199 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se suspende la inscripción por los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.º Como anteriormente se ha señalado, al existir una modificación de una entidad hipotecaria reconocida en la propia instancia, que es la finca 9.574 –resto numérico carente de linderos–, existen dudas en la identidad de la finca cuya georreferenciación se solicita, pues no se puede identificar de donde procede. Asimismo, tampoco coincide la descripción literaria del nuevo resto de la finca 9.574, ni con la calificación urbanística ni con la ubicación que tenía en origen.

Es muy posible que las expropiaciones realizadas, aunque no inscritas, de las que tiene conocimiento el solicitante de la inscripción del nuevo resto, al manifestar en la instancia por qué linderos se han producido, así como la superficie tan exacta que de ellas da para que quede el resto que solicita georreferenciar, permitan identificar cómo es la finca 9.574 –resto numérico carente de linderos– de la que queda dicho resto.

Acudiendo a la administración que expropió parte de esa finca 9.574 se podrá ubicar en un plano la repetida finca, para luego determinar el resto que se quiere georreferenciar. Necesariamente la administración expropiante tiene documentación de sus expropiaciones, aunque no las inscriba.

Con ese plano y/o datos que pueda proporcionar la administración expropiante, el Registro con las herramientas informáticas de que dispone, es muy posible que pueda identificar la finca 9.574 –actualmente inscrita como un resto numérico carente de linderos–, y a partir de ahí poder identificar también el nuevo resto que se solicita georreferenciar.

2.º Una vez así identificada la porción resto que no fue objeto de segregaciones y expropiaciones, el Registro procederá a notificar a los colindantes que resulten.

Es necesaria esa notificación para evitar que las fincas inscritas colindantes pudieran resultar perjudicadas por la georreferenciación del nuevo resto.

3.º De todo lo anteriormente señalado, por el momento no puede apreciarse identidad de la finca que se quiere georreferenciar con la que resulta del GML aportado.

Las referidas causas suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación

Contra la presente calificación (...)

Madrid, catorce de junio de dos mil veintidós. La registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G. M., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad Explotaciones Agrícolas San Roque, SA,

interpuso recurso el día 20 de junio de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primer defecto. En el documento objeto de calificación se solicita georreferenciar un nuevo resto de la finca 9574, que a su vez es un resto numérico carente de linderos, manifestando que ese resto numérico carente de linderos es parte de la parcela catastral con referencia 6608902VK4760H0001PM. El Registro no puede identificar que dicha Referencia Catastral se refiera a la finca 9574, por el expresado motivo de carecer de linderos y no poder relacionarlos con los catastrales.

1.1 De los requisitos establecidos al registrador de la propiedad, para la iniciación o no del procedimiento del art. 199 LH y la inscripción de las representaciones gráficas.

Por del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, como bien se refleja en el preámbulo de la ley 13/2015 de 24 de junio “se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral”.

Es decir, permite al titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica o representación gráfica alternativa.

De otra parte, el art. 47 del Reglamento Hipotecario establece:

“Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.

Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.”

Por tanto, no resulta necesario la descripción del resto.

En este sentido la resolución de 7 de julio de 2016 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), entiende que únicamente deberá aportarse la descripción de la porción que es objeto de inscripción:

“6. Finalmente, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación, supuesto objeto de este expediente.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de

inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto 'fuere posible'."

La Normativa en materia de representaciones gráficas y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública establecen los criterios por lo que la registradora debe iniciar el procedimiento del art. 199 LH y que circunstancias se exigen para la inscripción de la representación gráfica.

Así el art. 9 LH establece que:

"A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos."

Por su parte art. 398.b.1 del Reglamento Hipotecario establece la obligación al Registrador de utilizar como base gráfica para la identificación de las fincas la Cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública relativa a la inscripción de representaciones gráficas es múltiple y reiterada. Así, la resolución de 12 de enero de 2022:

"2. Conforme a la Resolución de 22 de noviembre de 2021 y otras citadas en ella, procede reiterar, una vez más, la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. (...)

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio...

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.”

Como ya ha indicado la DGSJFP en reiteradas resoluciones, permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, sin límite de disparidad. Es decir, permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza.

En este sentido la resolución de 8 de octubre de 2020, dándose incluso la circunstancia de indicios de invasión de dominio público:

“4. Procede, por tanto, analizar sí los motivos esgrimidos por la registradora justifican la negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En primer lugar, la circunstancia de existir un cambio en la numeración de la calle no puede generar, en el caso que nos ocupa, duda alguna ya que, tal y como alega el recurrente, en el historial registral de la finca consta ya la referencia catastral de la finca. La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siendo la referencia catastral el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, por lo que ninguna duda puede albergarse sobre este extremo.

En segundo lugar, en cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que ‘el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación’. Por tanto, la calificación no puede mantenerse en lo relativo a la improcedencia de la tramitación por considerar excesiva la diferencia superficial. Respecto a las dudas de invasión de dominio público, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar sí efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

El mero indicio o sospecha del registrador acerca de la afectación al dominio público no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente. Más aún cuando la representación gráfica que pretende inscribirse respeta este dominio público según resulta representado en una cartografía oficial como es la Catastral que goza de presunción de veracidad (cfr. artículo 3.3 Ley del Catastro).

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que ‘el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, sí la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado’.

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve

refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.

Por tanto, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público.”

Y también la resolución de 29 de junio de 2021:

“En cuanto a la magnitud del exceso, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que ‘el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación’.”

En definitiva, la DGSJFP ha establecido doctrinalmente unos requisitos específicos para la inscripción de representaciones gráficas, plasmados recientemente en la resolución de 10 de junio de 2022:

“3. Procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ‘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’. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa de diversas fincas. De la nota de calificación registral no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (...)

En cambio, dicha negativa registral a la iniciación del procedimiento ha de ser revocada, por contraria a Derecho, en lo que se refiere a las restantes fincas, que sí son fincas inmatriculadas, pues, como se ha señalado, la disparidad descriptiva y de superficies entre lo que consta en el folio real y lo que se pretende inscribir ahora no es, por sí mismo, un impedimento para la tramitación del procedimiento. Antes a la inversa, precisamente el procedimiento del artículo 199 tiene por objeto, tras los trámites, notificaciones, alegaciones y calificación registral final, decidir si procede o no la inscripción de tales rectificaciones descriptivas.”

Por tanto, tal defecto decae en aplicación de la doctrina indicada, dado que de la nota de calificación no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

1.2 De la no iniciación del procedimiento por falta de identificación de su procedencia.

Sin perjuicio de lo anterior, de la nota de calificación parece deducirse que la registradora no puede identificar el resto de la finca que consta en el Registro por cuanto “es un resto numérico carente de linderos”, circunstancia que le impide relacionar la referencia catastral con dicho resto.

Tal manifestación es contradictoria con lo expresado en el fundamento de derecho 1.º, por cuanto se expresa que “tampoco coincide la descripción literaria del nuevo resto de la finca 9574, ni con la calificación urbanística ni con la ubicación que tenía en origen”.

Ciertamente tal manifestación lleva a la conclusión de que efectivamente la registradora conoce la ubicación en su origen de la finca, por lo que, no puede llevar más que a la apertura del expediente del art. 199 LH para disipar dudas.

Y la manifestación de la registradora en cuanto a la necesidad de «plano y datos que pueda proporcionar la administración expropiante, el Registro con las herramientas informáticas de que dispone, es muy posible que pueda identificar la finca 9574 –actualmente inscrita como un resto numérico carente de linderos–, y a partir de ahí poder identificar también el nuevo resto que se solicita georreferenciar», carece de fundamento por cuanto no existe norma legal que exija la aportación de tales documentos para la iniciación del procedimiento del art. 199 LH, amén de conocer la ubicación de la finca en su origen y de la obligación de utilizar tales aplicaciones informáticas para averiguar las ubicación del resto de la finca.

En todo caso, precisamente el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria lleva a aclarar tal situación permitiendo al titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica o representación gráfica alternativa.

Y es que además de todo ello en el presente caso se aporta certificación técnica que expresamente identifica el resto de la finca registral objeto del expediente con parte de parcela catastral, y expresamente se indica que “Dicha finca es parte de la parcela catastral con referencia 6608902VK4760H0001PM”, sin que la registradora haya desvirtuado tal afirmación técnica, mediante el correspondiente procedimiento de tratamiento de bases gráficas conforme a la reseñada normativa, que por otra parte nos

lleva de nuevo, a la necesidad de iniciar el procedimiento del art. 199 LH para desvirtuar tal afirmación.

Es decir, el informe técnico realiza de forma objetiva la identificación de la finca registral con relación a parte de una finca catastral.

En este punto recordar que la doctrina de la DG ha señalado que quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido, sin perjuicio de la calificación del Registrador.

Así la resolución de 16 de septiembre de 2019:

“7. (...)”

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

Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y que, en todo caso, el análisis de la correspondencia entre finca registral y parcela catastral entra dentro del ámbito de la función calificadora atribuida por las leyes al registrador de la Propiedad (artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).”

En el presente caso, y en el ámbito de tal función calificadora del Registrador en cuanto a la correspondencia entre finca registral y parcela catastral, nada ha manifestado en su nota de calificación que contradiga o desvirtúe de forma objetiva y razonada la correspondencia entre la fincas registral y parte de la parcela catastral realizada por el técnico, calificación que el recurrente, por coherencia, entiende necesaria para calificar negativamente y denegar la iniciación del procedimiento, con base a las dudas fundadas acerca de la identidad de la finca.

Asimismo, la afirmación de que “existen dudas en la identidad de la finca cuya georreferenciación se solicita, pues no se puede identificar de donde procede”, dudas motivadas por, según la registradora, “un resto numérico carente de linderos”, colisiona con la afirmación de que “tampoco coincide la descripción literaria del nuevo resto de la finca 9574, ni con la calificación urbanística, ni con la ubicación que tenía en origen”.

Es decir, de tales afirmaciones parece deducirse que no se identifica de donde procede el resto, pero si se conoce la ubicación de la finca en su origen.

Es de hacer constar que varias de las fincas segregadas, e inscritas, de la finca objeto del expediente, se encuentran perfectamente identificadas por calle y número de policía, por lo que un ejercicio de consulta de las mismas produciría el efecto identificador.

Por tanto, la manifestación por parte de la registradora de que “existen dudas en la identidad de la finca cuya georreferenciación se solicita, pues no se puede identificar de donde procede”, carece de fundamento.

No obstante tal objeción entiende el recurrente que es del todo contraria a derecho, por cuanto el artículo 199 LH, como ya se ha indicado, la doctrina de la DGSJFP permite, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, sin límite de disparidad, no pudiendo formularse negativa por parte del Registrador a la iniciación de tal procedimiento, salvo por las circunstancias fijadas por dicha doctrina. Es decir, permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza.

En definitiva, esta parte entiende que las dudas fundadas que afirma el registrador no están justificadas para no iniciar el procedimiento del art. 199 LH.

Segundo defecto. Falta de acreditación fehaciente del representante.

El documento se encuentra firmado digitalmente por el representante con firma digital de la sociedad, presentado telemáticamente, y, por tanto, con capacidad de comprobación de validez de firma.

Conforme al art. 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

“1. Los interesados podrán firmar a través de cualquier medio que permita acreditar la autenticidad de la expresión de su voluntad y consentimiento, así como la integridad e inalterabilidad del documento.

2. En el caso de que los interesados optarán por relacionarse con las Administraciones Públicas a través de medios electrónicos, se considerarán válidos a efectos de firma:

a) Sistemas de firma electrónica cualificada y avanzada basados en certificados electrónicos cualificados de firma electrónica expedidos por prestadores incluidos en la ‘Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación’.

b) Sistemas de sello electrónico cualificado y de sello electrónico avanzado basados en certificados electrónicos cualificados de sello electrónico expedidos por prestador incluido en la ‘Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación’.”

En el mismo sentido el art. 25 del Reglamento (UE) N.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014 relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por la que se deroga la Directiva 1999/93/CE:

“Artículo 25. Efectos jurídicos de las firmas electrónicas.

1. No se denegarán efectos jurídicos ni admisibilidad como prueba en procedimientos judiciales a una firma electrónica por el mero hecho de ser una firma electrónica o porque no cumpla los requisitos de la firma electrónica cualificada.

2. Una firma electrónica cualificada tendrá un efecto jurídico equivalente al de una firma manuscrita.

3. Una firma electrónica cualificada basada en un certificado cualificado emitido en un Estado miembro será reconocida como una firma electrónica cualificada en todos los demás Estados miembros.”

El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de capital, establece, en su artículo 210, que “la administración de la sociedad se podrá confiar a un administrador único, a varios administradores que actúen de forma solidario o de forma conjunta o a un consejo de Administración”.

Los certificados de representantes de sociedades se expiden a los administradores únicos o solidarios como representantes de las personas jurídicas para sus relaciones con las administraciones públicas y en la contratación de bienes o servicios propios o concernientes a su giro o tráfico ordinario.

Este certificado puede ser obtenido por: sociedades anónimas (A) y limitadas (B) si el representante de la sociedad es administrador único o solidario inscrito correctamente en el Registro Mercantil.

En el presente caso se trata de una firma electrónica emitida por Ceres y cualificada conforme al citado Reglamento Europeo, obtenida por el Administrador solidario de la sociedad.

Para su comprobación y validación de tal firma digital, únicamente es necesario pinchar sobre la firma digital incrustada en el documento, procediendo a abrirse un desplegable indicando la validez de la firma y su cualificación.

El recurrente entiende que dicho procedimiento no ha sido realizado por la registradora, dado que de haberse realizado el resultando hubiera sido que dicha firma es válida y corresponde a la representación de la sociedad, por lo que no es necesaria la legitimación de la firma.

En este sentido la resolución de 23 de enero de 2018 de la DGJSFP:

“... Entre estos ‘medios telemáticos’ que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 5912003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), que es el que se empleó en este caso al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores, por lo que este defecto tampoco puede ser mantenido.”

Sin perjuicio de lo anterior, y según la reiterada doctrina de la DGSJFP, el registrador no solo puede, sino debe comprobar el cargo y representación del firmante mediante la correspondiente consulta al Registro Mercantil, por lo que tampoco sería un obstáculo.

Tercer defecto. Acreditación de la cualidad de arquitecto técnico y firma legitimada.

El apartado séptimo de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, exige que para la representación gráfica alternativa aportada, entre otros, firma electrónica, en su caso, por técnico que haya intervenido en la elaboración del archivo GML.

Tal norma no exige ni acreditación fehaciente de la cualidad del técnico firmante, ni firma legitimada del mismo.

Así, y análogamente para las declaraciones de obra nueva, es reiterada la doctrina de la DGSJFP por la que queda relegada a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la veracidad de sus manifestaciones.

Y la resolución de 8 de septiembre de 2004 de la DGSJFP:

“... debiendo quedar relegada a la exclusiva responsabilidad de dicho técnico certificante la veracidad de sus manifestaciones (cfr. Resoluciones de 9 de febrero de 1994 y 1 de marzo de 2003).”

Y la resolución de 11 de abril de 2022 de la DGSJFP:

“7. (...)”

Entre esos requisitos cobra especial relevancia la certificación del técnico competente. Como ha reiterado esta Dirección General, se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico, que lo expide y suscribe, hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato (...)

Como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 1 de marzo de 2003, 4 de diciembre de 2006, 11 de febrero 2009, 15 de mayo de 2015 y 5 de junio de 2020), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y lo mismo debe predicarse de las manifestaciones que efectúe en los documentos que otorgue junto con el titular de la finca.”

Si bien el certificado técnico aportado y que es objeto de calificación, consta con firma manuscrita, se aporta el mismo certificado firmado digitalmente por el técnico, únicamente a los efectos de documento complementario de la instancia cuya calificación se recurre, sin que tal documento complementario o sea objeto de este recurso, excluyéndolo expresamente (...)

Por todo ello,

Solicita a esa Dirección General, estimar el presente recurso y revocar la nota de calificación.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de junio de 2022 en el que, a la vista de la documentación presentada, retiraba los defectos segundo y tercero y ratificaba la calificación en todos sus extremos respecto al primero, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 47 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 7 de julio de 2016 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 2 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 13 de enero, 13 de octubre, 2 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 y 26 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 26 y 29 de abril, 12 de mayo, 1, 8 y 10 de junio y 11 de julio de 2022.

1. El objeto de este expediente se ciñe al primero de los defectos alegados por la registradora en su nota de calificación, al haber retirado los otros dos.

La cuestión planteada se limita, por tanto, a decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral, correspondiente a una finca registral que es un resto sin linderos, sobre las que se han practicado sucesivas segregaciones y expropiaciones, con la consiguiente rectificación de su descripción.

La registradora suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegando dudas en la identidad de la finca cuya georreferenciación se solicita, pues no se puede identificar de donde procede, sin que coincida la descripción literaria del nuevo resto de la finca 9.574 ni con la calificación urbanística, ni con la ubicación que tenía en origen, al haberse realizado expropiaciones no inscritas, debiendo aportarse los planos que permitan identificar la finca 9.574, pues se trata de un resto numérico carente de linderos, y así el Registro pueda notificar a los colindantes que resulten, como trámite necesario para evitar que puedan ser perjudicados por la inscripción de la georreferenciación del nuevo resto.

La mercantil interesada recurre alegando, en síntesis, que no puede suspenderse la iniciación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por falta de identificación de la finca, para lo cual se requiere la aportación de los documentos relativos a la expropiación, para poder ubicar la finca, pues tal argumento invocado por la registradora en la nota de calificación carece de fundamento, dado el tenor literal del artículo 199, estando la ubicación concreta de la finca identificada por el informe del técnico que ha realizado la georreferenciación alternativa a la catastral, pues la finca 9.574 es parte de la parcela catastral con referencia 6608902VK4760H0001PM.

2. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la descripción registral de la finca 9.574, que se recoge en la inscripción 1.^a de 12 de diciembre de 1930 como «Rústica: tierra en término municipal de (...) de haber 68 áreas 28 centiáreas de segunda clase. Linda al Norte con C. C., al Este, tierras de B., hoy de M. M., sur M. y Oeste, C. C.». De la misma se efectúan diversas segregaciones en 1956, 1957 y 1972, como consta por sendas notas al margen de la inscripción 4.^a En la inscripción 5.^a, de 8 de junio de 2010, se vende a la mercantil recurrente y se describe como «Rústica: hoy urbana, según el documento que motiva esta inscripción, sin que se acredite documentalmente, tierra en término municipal de (...) Linda al Norte con C. C., al Este

con M. M., sur M. y Oeste, C. C., y en la que después de diversas segregaciones queda un resto de 3.237,63 metros cuadrados». Puede observarse ya la existencia de una primera inexactitud, cual es el mantenimiento de los mismos linderos que en el año 1930, a pesar del tiempo transcurrido y de las segregaciones efectuadas, sin que se exprese en la finca resto ningún lindero que sea alguna de las fincas segregadas.

La descripción actualizada que la recurrente pretende hacer constar en el Registro, tras sucesivas segregaciones y cambios de naturaleza, es la siguiente: «Urbana. Resto de suelo. Parcela de terreno situada en la calle (...), con una superficie de 1.503,45 metros cuadrados, que linda al Noreste en siete tramos de líneas rectas quebradas, que de norte a sur miden respectivamente 6.49 metros, 27,18 metros, 35,26 metros, 12,01 metros, 26,26 metros, 63,03 metros y 40,79 metros con parte de la finca catastral 6608902VK4760H0001PM. Al Suroeste en tres tramos de líneas rectas quebradas que de Norte a Sur miden 42,07 metros con la calle (...), 22.10 metros y 69,08 metros con la finca catastral 6608902VK4760H0001PM. Al Noroeste en un tramo de línea recta quebrada de 32,42 metros con parte de la finca catastral 6608902VK4760H0001PM. Y al Sureste en el punto de unión o confluencia entre los tramos de 40,79 metros del lindero Noreste y el de 69,08 metros del lindero Suroeste con parte de la finca catastral 6608902VK4760H0001PM (...) Que la porción de suelo que ha sido objeto de expropiaciones no inscritas y, por tanto, registralmente vigente y pendiente tiene una superficie de 1.734,28 metros cuadrados, manteniendo sus linderos, excepto por el lindero norte que linda con la porción resto descrita».

Como no coincide la cartografía catastral con la realidad física de la finca se aporta una georreferenciación alternativa, elaborada por el técnico, don R. F. C., de 19 de mayo de 2022, quien certifica que dicha descripción se corresponde con la identidad de la finca registral 9.574.

3. Para resolver el presente recurso, hay que partir de la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 13 de enero de 2021, que reconoce que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Doctrina que reitera la Resolución de 11 de julio de 2022, que añade que esta doctrina no obsta para que, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscrita, puede haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión; y así puede ocurrir, por ejemplo, cuando una finca tiene algún lindero llamado «fijo», es decir, que no se limita a expresar el nombre del propietario colindante, sino que hace referencia a un accidente físico que opera como lindero mismo (camino o calle).

4. Por tanto, la registradora en el defecto identificado como número 2 declara que «el Registro no puede identificar que dicha Referencia Catastral se refiera a la finca 9.574, por el expresado motivo de carecer de linderos y no poder relacionarlos con los catastrales. Como consecuencia de ello, no puede identificarse tampoco el nuevo resto que se quiere georreferenciar». El técnico es quien afirma que la finca registral 9.574 se corresponde con la georreferenciación alternativa a la catastral.

En el presente caso, la ubicación en el Registro es camino (...) y actualmente se dice que es Calle (...), afirmando el técnico esta circunstancia, la cual está sujeta a la calificación registral, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2020.

La registradora ubica la calle (...) en la zona geográfica del camino (...), aunque no puede afirmar con seguridad que la georreferenciación aportada se corresponda con la descripción de la finca registral.

De la nota de calificación parece deducirse que la registradora no puede identificar el resto de la finca que consta en el Registro por cuanto «es un resto numérico carente de linderos», circunstancia que le impide relacionar la referencia catastral con dicho resto.

Pero, como se ha dicho, la registradora conoce la ubicación en su origen de la finca.

Por otro lado, otro indicio que puede determinar el establecimiento de la correspondencia entre la georreferenciación aportada y la descripción desactualizada que resulta del Registro es la equivalencia de superficie. La superficie registral es de 3.237,73 metros cuadrados; la georreferenciación aportada de la finca resto después de determinadas expropiaciones es de 1.503,45 metros cuadrados; y la parte expropiada, pendiente de segregarse es de 1.734,28 metros cuadrados, según el recurrente; lo que hace igualmente un total de 3.237,73 metros cuadrados.

Por tanto, aplicando la doctrina antes citada, no puede la registradora solicitar al promotor del expediente recurrente la documentación relativa a las expropiaciones no inscritas, pues las inscripciones de las mismas no pueden impedir la inscripción de la finca resto si se cumple con los requisitos que determinaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de enero y 2 de septiembre de 2020.

Basta con individualizar, georreferenciándolo, el resto y esta última operación no puede articularse como si se tratara de una rectificación de datos descriptivos al amparo del artículo 199, es decir, intentando suprimir del folio registral la superficie expropiada, sino que debe determinarse con precisión cuál es la porción resto, que no fue objeto de expropiación y cuál fue la porción expropiada no inscrita, que ha de quedar registralmente vigente y pendiente para cuando la Administración cumpla su obligación de inscribir dicha expropiación, proceder a su segregación.

Todas las dudas que pueda tener la registradora respecto a la correspondencia entre la finca registral 9.574 y la georreferenciación alternativa presentada, como pueden ser el cambio de calificación de rústica a urbana, que ya consta en la inscripción como pendiente de acreditación, el cambio de denominación de la ubicación del camino (...) a calle (...) y la actualización de los linderos, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, algunos de los cuales pueden ser conocidos por las segregaciones practicadas y otros seguramente deberán ser citados por edictos, dada la desactualizada descripción registral de la finca, y a los catastrales afectados (estos últimos resultarán del informe catastral de validación técnica, que también puede solicitar la registradora) y al Ayuntamiento competente, por lindar con la calle (...), para que pueda formular alegaciones y al cual podrá solicitar, en su caso, la georreferenciación de la parte expropiada, recordándole el deber de inscripción que resulta del artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

No puede considerarse que la finca registral 9.574 esté formada por dos porciones distintas de terreno, sino que la misma tiene una porción reservada hasta que se cumpla por la Administración la obligación de indemnizar, la cual se hará constar por nota al margen de la misma.

Consecuentemente con lo expuesto, de los datos contenidos en la nota de calificación no hay motivos suficientes para suspender la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199, pudiendo la registradora proceder a notificar en la forma indicada, practicando las demás pruebas y trámites del procedimiento, y formular, en su caso, una nueva nota de calificación que contenga todos los motivos de denegación, sin que dichos motivos puedan expresarse en el informe, pues caso contrario se priva al recurrente conocer dichos motivos de oposición y poder formular alegaciones.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos en los que ha sido redactada, debiendo continuar la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con todos los trámites necesarios y, a la vista del conjunto de la tramitación, efectuar la calificación registral que proceda.

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, 7 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.