

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15179** *Resolución de 7 de junio de 2023, 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 Almazán, por la que se suspende la expedición de la certificación registral solicitada al inicio del expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, por no ser el promotor titular registral de la finca.*

En el recurso interpuesto por don José Manuel Benítez Bernabé, notario de Soria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Almazán, doña María Asunción Rodrigo Pueyo, por la que se suspende la expedición de la certificación registral solicitada al inicio del expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria por no ser el promotor titular registral de la finca.

#### Hechos

I

En expediente de dominio para la rectificación de cabida y de circunstancias físicas de finca inscrita, conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, iniciado por el notario de Soria, don José Manuel Benítez Bernabé, el día 2 de febrero de 2023, bajo número 337 de protocolo, se solicitó, el día 8 de marzo de 2023, en los términos del artículo 201.1.c) de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 203.1.3.<sup>a</sup> de la misma, certificación registral de la finca cuya cabida y circunstancias se quería rectificar.

II

Presentada dicha acta notarial en el Registro de la Propiedad de Almazán, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente a instancia de don José Manuel Benítez Bernabé, el día 08/03/2023, bajo el asiento número 2028, del tomo 61 del Libro Diario y número de entrada 387, que corresponde al documento otorgado por el notario de Soria Don José Manuel Benítez Bernabé, con el número 337/2023 de su protocolo, de fecha 02/02/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Se solicita que se expida certificación de cargas para el expediente de rectificación de la descripción de la finca registral 3.249 del Ayuntamiento de Nepas, la cual figura inscrita en el Registro a favor de Doña J. G. R., con carácter privativo por confesión.

El expediente de rectificación es promovido por Doña M. T. I., quien adquirió la finca, por herencia de Doña J. G. R., autorizada en Madrid y ante su Notario Don Rafael Bonardell Lenzano el día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, la cual se halla pendiente de inscripción en el Registro. Además, se hace constar que sobre la finca existe una edificación, de la que se declaró la obra nueva terminada en virtud de

Escritura Publica autorizada en Almazán y ante el que fue Notario de esta Villa Don Luis Arturo Pérez Collados el día veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente:

“1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.”

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su apartado primero, dispone: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”.

No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable. (Artículo 105 del Reglamento Hipotecario).

Por lo que para poder expedir la certificación solicitada, será necesaria la previa inscripción de la escritura de herencia de Doña J. G. R., autorizada en Madrid y ante su Notario Don Rafael Bonardell Lenzano el día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, así como la escritura de declaración de obra nueva terminada en virtud de Escritura Publica autorizada en Almazán y ante el que fue Notario de esta Villa Don Luis Arturo Pérez Collados el día veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, para una vez inscritas ambas escrituras, poder proceder a la expedición de la certificación solicitada en el Acta.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra el presente acuerdo de calificación del Registrador los interesados podrán (...)

Almazán, a diecisiete de marzo de dos mil veintitrés. La Registradora de la Propiedad Fdo: María Asunción Rodrigo Pueyo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Manuel Benítez Bernabé, notario de Soria, interpuso recurso el día 4 de abril de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

I. (...)

III. Para entender en su totalidad el problema, se ha de contar con una serie antecedentes, que son los siguientes:

1. La finca a la que se refiere todo el asunto es una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Almazán, en el tomo 1465, libro 29, folio 117, finca 3246. En concreto y registralmente, figura como terreno en Nepas, en (...) en la parte urbana, y en la calle (...) como rústica, parcelas 49, 53 y 54 del polígono 6, con una extensión superficial de mil cincuenta y siete (1.057) metros cuadrados. Se reitera, es una finca ya inscrita.

2. Doña J. G. R., dueña de la finca, en escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, don Juan-Carlos Gallardo Aragón, el día treinta de agosto de dos mil dos, bajo número 989 de protocolo, declaró sobre la misma una obra nueva de una vivienda unifamiliar.

Por razones que se desconocen, no se presentó dicho título en su día a inscripción registral (...)

3. Fallecida doña J. G. R. el día 17 de enero de 2021, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Rafael Bonardell Lenzano, el día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, bajo número 3.033, se aceptó su herencia, y en la manifestación de bienes de la misma se incluyó la finca reseñada, manifestándose bajo número 27 de inventario, con la misma superficie que en el título anterior (1.057 metros cuadrados), y con la descripción de la vivienda cuya obra nueva se declaró como en el título anterior, compuesta por cuatro referencias catastrales, declarándose que su título era, como efectivamente era así, el de agrupación en escritura autorizada por el Notario de Almazán, señor Pérez Collados, el día 28 de diciembre de 1998, con la obra nueva posteriormente declarada en los términos que se han explicado.

La finca fue adjudicada a doña M. T. I. G. (...)

4. Presentada copia autorizada de la escritura de herencia antedicha en el Registro de la Propiedad de Almazán, la Registradora, doña María Asunción Rodrigo Pueyo (es decir, la misma Registradora que deniega la expedición de certificación que motiva este recurso), deniega la inscripción de la finca en calificación de 26 de agosto de 2021 (...)

Como antecedente conviene detenerse en el examen de dicha calificación, aunque lógicamente, por no haber sido recurrida en plazo ni por el Notario autorizante ni por la parte adjudicataria, este examen no tiene carácter de recurso, en los términos siguientes:

– Entiende este recurrente que la calificación de la señora Registradora es correcta en cuanto no inscribe la obra nueva, por las razones que en la propia calificación son esgrimidas.

– Entiende este recurrente que la calificación de la señora Registradora no es admisible en cuanto no inscribe el terreno a favor de la adjudicataria, siendo como es finca previamente inscrita, sin perjuicio de que, por supuesto, haya de denegar la señora Registradora la variación de cabida o de circunstancias físicas, y ello por los argumentos siguientes:

a. La señora Registradora funda su negativa a inscribir, no ya la variación de cabida, sino la finca tal cual figura inscrita en el Registro, con base en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que es para inmatriculaciones y no para fincas previamente inscritas; y en Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2017, que es exclusivamente para inmatriculaciones y no para fincas previamente inscritas. En consecuencia, no tiene sentido ninguno la denegación de inscripción, aunque sí de la variación de cabida y la georreferenciación de la finca.

b. La negativa de la señora Registradora a inscribir fue contraria a lo dispuesto en el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, que señala que "Presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar

íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia.”

Con base en este artículo, la señora Registradora debió inscribir la finca a favor de la adjudicataria tal y como constaba en el Registro, denegando la variación de cabida y la georreferenciación, pero nunca la totalidad de la inscripción.

c. Esto mismo viene a recogerse en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sistema Registral, de 28 de febrero de 2002, cuando dice que “Ello significa que el Reglamento Hipotecario recoge una presunción iuris tantum de que la presentación afecta a la totalidad de las fincas comprendidas en el título. Presunción que puede desvirtuarse si se presenta escrito solicitando la inscripción parcial o si se solicita así en la propia escritura. También cabe solicitar verbalmente la exclusión de alguna finca de la presentación, pero asegurándose el presentante las pruebas necesarias para desvirtuar la presunción del artículo 425 del Reglamento Hipotecario (por ejemplo, comprobando que así se hace constancia en el Libro Diario).

En virtud de lo dispuesto en este artículo y dado que en el expediente no puede acreditarse de modo fehaciente que se haya excluido alguna finca de presentación (no siendo suficiente el ‘sólo inscribir’ puesto en la escritura de donación), hay que considerar correcta la actuación del Registrador al inscribir todas las fincas comprendidas en el asiento de presentación. Se considera, por ello, que la minuta impugnada es ajustada a derecho, al haberse aplicado estrictamente el Arancel según las operaciones registrales.”

Pues eso. Como no consta en la escritura ni en ninguna parte que hubiera pretensión del presentante de que, o se inscribiera la finca con variación de superficie y georreferenciación, o no se inscribiera, la señora Registradora debió inscribir la finca tal cual constaba en el Registro, inscrita bajo la salvaguarda de los Tribunales, tal cual.

Esto mismo se recoge en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1988, cuando dice que “Es regla general en nuestro sistema la de petición tácita de inscripción por simple presentación de la documentación correspondiente y que tal petición no ha de especificar los concretos asientos que hayan de extenderse, sino que basta la genérica de registración para que el Registrador deba practicar todos aquéllos de que sea susceptible la titulación presentada evitando así que el desconocimiento de la mecánica interna del Registro de la Propiedad se convierta en restricción injustificada del derecho a la inscripción favoreciendo igualmente la existencia de exactitud e integridad del Registro.

Reitera la Resolución de la DGRN de 16 de septiembre de 2003 que el principio de rogación no exige la expresa solicitud de los asientos que deben practicarse, sino que puede estar implícita en la solicitud de inscripción.

Y la Resolución de la DGRN de 27 de julio de 2018 afirma que, salvo que expresamente se afirme lo contrario, la solicitud de presentación implica la de inscripción sin que sea exigible una expresa manifestación al respecto; las normas sobre presentación y rogación deben interpretarse a favor de que se produzcan el mayor número posible de efectos en beneficio del interesado. Es más, no debe extremarse el formulismo, de forma que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos. (Resolución de 14 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Registral).

d. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de noviembre de 2015 es clara cuando dice que “Al respecto, es doctrina reiterada de esta Dirección General (por todas, Resolución de 17 de julio de 2015), que siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura

inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991; 29 de diciembre de 1992; 21 de junio de 2004, y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario). Bien es cierto que cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos. la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992, y 11 de octubre de 2005).

Es evidente, por el tenor de las notas de calificación de la señora Registradora de 26 de agosto de 2021, y de 17 de marzo de 2023, que la misma no ha albergado nunca duda ninguna acerca de la identidad de la finca.

Como conclusión de todo lo anterior, la señora Registradora, se repite, debió inscribir la finca a nombre de doña M. T. I. G., ante presentación de la copia auténtica de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Rafael Bonardell Lenzano, el día veintiuno de julio de dos mil veintiuno, bajo número 3.033, tal cual figuraba en los asientos registrales.

5. Lo cierto es que, precisamente por la calificación registral de 26 de agosto de 2021, la interesada en la inscripción de la finca, doña M. T. I. G., instó ante el Notario recurrente, José-Manuel Benítez Bernabé, el día 2 de febrero de 2023, bajo número 337 de protocolo, expediente conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria para que se procediera a la rectificación exigida por la señora Registradora, en términos coincidentes con las certificaciones catastrales que conforman la finca registral (...)

6. Como consecuencia de lo anterior, el Notario recurrente, José Manuel Benítez Bernabé, conforme a lo establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 203,1, regla tercera, remitió copia autorizada del expediente al Registro de Almazán solicitando la expedición de certificación de la finca a la que el expediente se refería.

7. La señora Registradora de Almazán, en los términos explicados en el expositivo II de este escrito, ha denegado la expedición de la certificación registral, sobre la base de que el expediente no lo ha instado titular inscrito, cuando es ella, precisamente ella, la única responsable, contra toda norma jurídica como se ha desarrollado ut supra, de que la requirente, doña M. T. I. G., no sea precisamente titular inscrita.

Y en el colmo de la contradicción, exige para la expedición de dicha certificación, que se inscriban previamente la escritura de herencia de Doña J. G. R., autorizada en Madrid y ante su Notario Don Rafael Bonardell Lenzano el día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, así como la escritura de declaración de obra nueva terminada en virtud de Escritura Publica autorizada en Almazán y ante el que fue Notario de esta Villa Don Luis Arturo Pérez Collados el día veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho. Es decir: las mismas escrituras cuya inscripción ella misma denegó de forma completa por nota de calificación de 26 de agosto de 2021.

IV. Dentro del plazo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, recurro íntegramente la nota de calificación en los términos del recurso presente, con base en los siguientes

#### Fundamentos de Derecho.

Primero. Existe una completa incongruencia en toda la actuación de la señora Registradora de la Propiedad de Almazán, doña María-Asunción Rodrigo Pueyo, que da lugar a indefensión jurídica de la requirente del expediente y del Notario autorizante, y a un callejón sin salida que ella misma ha provocado.

En otras palabras, deniega la expedición de una certificación registral que es necesaria para que, a través del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, se corrijan los defectos de cabida de finca y de georreferencia de obra nueva, que hicieron que ella misma no solo no admitiera la inscripción de dicha variación y georreferencia (y ello es plenamente razonable), sino que provocaron la inadmisión de inscripción de finca en su totalidad.

No solo eso. Deniega la expedición de certificación porque la requirente no es titular registral –lo que, de modo contrario a la legalidad, ha provocado ella misma con su anterior calificación–, y exige como requisito previo la inscripción respecto de la finca de las mismas escrituras cuya inscripción ella misma denegó. ¿Con base en qué va a inscribir dichos títulos ahora, si dichos títulos no han podido ser rectificadas, precisamente porque ella deniega la expedición de certificación registral? ¿Va a contradecirse ella misma ahora inscribiéndolos tal cual, en contra de su propia calificación de 26 de agosto de 2021? ¿O va a alegar dudas acerca de la identidad de la finca, cuando es palmario en ambas calificaciones que reconoce la finca sin el menor género de duda? Todo esto no tiene sentido.

Segundo. El propio artículo 201,1 a) de la Ley Hipotecaria señala efectivamente que el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real. Y después, en su apartado b) dice que deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente.

Es decir, asimila el concepto de “titular registral” al de “interesado”. ¿Por qué? Porque parte de una base lógica, consistente en:

- La existencia de una finca inscrita.
- La discrepancia entre los datos de inscripción de la finca y la realidad, en este caso recogida en las certificaciones catastrales, sin especialidad ninguna.
- El hecho de que, precisamente, se haya inscrito con carácter previo la finca a nombre de su titular tal y como constaba en los asientos registrales que no se corresponden a la realidad.
- La instancia del titular registral para arreglar dichas discrepancias.

Es decir, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria está precisamente partiendo de la base de que el Registrador ha inscrito la finca como figuraba en el Registro (lo que precisamente no ha hecho, contra toda norma, la señora Registradora); y que apreciada la discrepancia con la realidad, se están poniendo los medios para su arreglo. Por eso asimila “titular registral” a “interesado”. Lo que nunca ha podido prever la legislación hipotecaria es una actuación como la de la Registradora, que ha escindido ambos conceptos, provocando indefensión.

Tercero. Parecido sentido a esta argumentación es el recogido en Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de julio de 2022, estimatoria del recurso contra la calificación registral, con base en otras de 24 de junio y 27 de junio de 2016, 6 de abril de 2017, 22 de febrero de 2018, y 7 de noviembre de 2019, cuando dice en sus Fundamentos de Derecho que “2. La única cuestión objeto de debate en este recurso es si para la tramitación del expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es preciso que sea coincidente la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro con la que figura en el título de dominio del promotor.

La registradora entiende en su calificación que ello es así habida cuenta de la remisión genérica que el artículo 201 de la Ley Hipotecaria hace al artículo 203 en cuanto a la tramitación del procedimiento. Se basa, por tanto, en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 de este último precepto en cuanto que dispone que para iniciar el expediente se debe acompañar el ‘título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto

con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita'.

3. El criterio que sostiene la registradora no puede mantenerse y deben acogerse las alegaciones que formula el recurrente.

Tal y como reza el artículo 201, 'el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades: a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita'.

De la simple lectura de los preceptos transcritos hasta ahora resulta una evidente diferencia respecto al inicio del procedimiento según tenga finalidad inmatriculadora o de rectificación de descripción. En el supuesto del expediente de dominio para la inmatriculación se exige la aportación del título de dominio, debiendo ser coincidente la descripción del mismo con la que resulta del Catastro, según se ha expuesto. En este expediente inmatriculador resulta fundamental la acreditación del dominio de la finca pues, no en vano, conforme al artículo 7 de la Ley Hipotecaria 'la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley'.

A diferencia de ello, en el expediente para la rectificación de descripción de la finca, el artículo 201 expresa como particularidad que su inicio se realiza 'mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada', sin que sea, por tanto, preciso aportar el título dominical. En efecto, ello es coherente con el objeto y finalidad de este procedimiento, en el que no se pretende acreditar el dominio de una finca, sino que únicamente se pretende la adecuación de su descripción registral a la realidad física, constando ya inscrito el dominio, por lo que lo relevante será la acreditación de la representación gráfica de la finca, que determina su exacta ubicación y delimitación.

De seguir la tesis de la registradora, como destaca el recurrente, el expediente de dominio para la rectificación de descripción quedaría injustificadamente limitado a escasos supuestos, pues sólo se admitiría la adecuación de la descripción registral a la realidad física mediando un título dominical en el que figure la nueva descripción (en particular, el título de dominio aportado en este expediente ya consta inscrito en el Registro de la Propiedad desde el año 2001), quedando vedada la posibilidad de lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral en los demás casos en los que no haya tenido lugar una transmisión o, de otro modo, obligando a acudir a la rectificación del título dominical ya inscrito. Esta última posibilidad, que invoca la registradora en su informe, haría estéril la regulación de un procedimiento específico para la rectificación de descripción de fincas. Y además podría suponer, según las circunstancias de cada caso, importantes dificultades (en ocasiones insalvables) para lograr la concordancia entre el registro y la realidad. En este punto es preciso recordar que el procedimiento para la rectificación de superficie cuenta con diversas garantías entre las que se encuentra la notificación a 'aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes' (cfr. regla quinta del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo no puede compartirse la tesis de la registradora, expresada en su informe, referida a que 'no estamos ante un expediente que al concluir con la decisión judicial sobre el fondo del asunto, permita suplir la inexistencia o inexactitud del título de propiedad, sino ante un expediente de notificaciones notariales que complementa al título de propiedad, que ha de existir y ser exacto, y aportarse en todo caso, y en el que la descripción de la finca ha de ser coincidente con la que se pretende rectificar a través del expediente notarial'. Esta tesis es contraria con la naturaleza y finalidad del

expediente de dominio que, con distintas finalidades, se ha regulado en la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así la Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado en su Resolución de 7 de noviembre de 2019 que 'tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio'. Por tanto, el expediente de dominio notarial es un verdadero expediente de jurisdicción voluntaria heredero del anterior expediente de dominio judicial y no puede considerarse un mero complemento del título de dominio (como sucedía v.g. con las actas complementarias para la inmatriculación de fincas, a las que se refería el antiguo artículo 199 letra b de la Ley Hipotecaria).

4. Finalmente puede añadirse que esta presunta exigencia de un título dominical expresivo de la nueva descripción coincidente que opondrá la registradora en su calificación resulta inédita en la regulación de las rectificaciones de superficie en la legislación hipotecaria; y así, ya antes de la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, tampoco figuraba tal exigencia ni en el expediente de dominio judicial que regulaba el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en su anterior redacción, ni en el acta de notoriedad (anterior artículo 203) ni en los supuestos de rectificación de superficie del artículo 298 del Reglamento Hipotecario o de los números ocho y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

Concretamente, cabe destacar la regulación del antiguo expediente de dominio judicial, del que el actual expediente notarial que regula el vigente artículo 201 es heredero como ya se ha dicho. Así la redacción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de su reforma disponía que se iniciaría en virtud de escrito que 'expresará, según los casos: a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular. b) La descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar. c) La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales. En los supuestos a) y c) del párrafo anterior se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciere en su escrito'. Se observa, en definitiva, que ya la anterior regulación distinguía según las modalidades de expediente de dominio, y que en los casos en que el objeto era la rectificación descriptiva solamente se exigía expresar la descripción actual y la última inscripción de dominio, quedando excluida expresamente la necesidad de aportar 'los documentos acreditativos del derecho del solicitante', en modo similar, por tanto, a lo que se ha expuesto en fundamentos anteriores respecto a la regulación vigente tras la Ley 13/2015.

Cuarto. Acudiendo al criterio de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de noviembre de 2022, dice en el Fundamento de Derecho noveno que "Para resolver el presente recurso debe recordarse de nuevo la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de este Centro directivo, formulada en Resoluciones como la de 8 de junio de 2016, por la que es la expedición de la certificación registral inicial el momento procedimental oportuno para que el Registrador pueda plantear dudas acerca de la nueva descripción de la finca, teniendo en cuenta que tales dudas no pueden estar basadas en las diferencias que la nueva descripción presente respecto de la descripción registral.

Estas solo podrán basarse, como declaró la Resolución de 10 de noviembre de 2017, en la coincidencia, en todo o en parte, de la representación gráfica de la finca con otra base gráfica inscrita o con el dominio público; la posible invasión de fincas

colindantes inmatriculadas; o la pretensión de encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Pero, como declararon las Resoluciones de 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 20 de junio de 2018, 17 de octubre de 2019 y 30 de julio de 2021, las dudas del Registrador expresadas al inicio del procedimiento no impiden la continuación del expediente, pues el acta de cierre del expediente puede llevar al Registrador a la conclusión de que se han solventado las dudas que inicialmente tenía.

Por su parte, la Resolución de 13 de octubre de 2021 declara que, si las dudas expuestas por el Registrador al inicio del expediente no están debidamente fundadas, tiene que expedir la certificación, exponiendo en ella lo indicios que le hacen dudar de la identidad de la finca, permitiendo así la continuación del procedimiento con la práctica de las diligencias correspondientes, para al final del procedimiento, valorar si sus dudas se han solventado.

También en el ámbito del expediente del artículo 199, las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020 declararon que si el Registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas sobre, por ejemplo, la invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado."

Por cuanto antecede, solicito:

1. Que se tenga por recurrida la nota a la que el presente recurso se contrae, sobre la base de los Fundamentos de Derecho expuestos.
2. Que en consecuencia, se ordene a la Registradora de la Propiedad de Almazán, señora Rodrigo Pueyo, que proceda a la expedición de la certificación solicitada, sobre la base de que el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria ha sido instado por el interesado al que se refiere este artículo, o de la forma que estime conveniente.

Y, subsidiariamente solicito lo siguiente: (...).»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 13 de abril de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, lo siguiente: «Los documentos a los que alude el recurrente, presentados y calificados en agosto de 2021, firmes sus calificaciones pendientes de inscripción y que, reitero, no son objeto de este recurso, pueden ser objeto de múltiples formas de subsanación, e incluso de nueva presentación para, a solicitud del interesado, proceder a una inscripción parcial previa una nueva calificación bajo exclusiva responsabilidad del registrador, tal y como se informó debidamente antes de la interposición del recurso».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecaria, y la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015.

1. La registradora suspende la expedición de la certificación registral solicitada al inicio del expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria por el defecto subsanable de no ser el promotor del expediente titular registral de la finca. En concreto señala que, para poder expedir la certificación solicitada, será necesaria la previa inscripción de determinada escritura de herencia de la titular registral, así como determinada escritura de declaración de obra nueva terminada, «para una vez inscritas

ambas escrituras, poder proceder a la expedición de la certificación solicitada en el acta».

El notario autorizante del acta notarial para la tramitación del citado expediente de dominio recurre alegando en esencia que cuando en el año 2021, se suspendió la inscripción de ambas escrituras- herencia y obra nueva- «la señora registradora debió inscribir la finca a favor de la adjudicataria (...) denegando la variación de cabida y la georreferenciación, pero nunca la totalidad de la inscripción».

La registradora informa que las calificaciones negativas de tales documentos, efectuadas en agosto de 2021, constan firmes, no recurridas, y no son ni pueden ser objeto del presente recurso. Y, que los defectos subsanables que en aquéllas se señalaron «pueden ser objeto de múltiples formas de subsanación, e incluso de nueva presentación para, a solicitud del interesado, proceder a una inscripción parcial previa una nueva calificación (...) tal y como se informó debidamente antes de la interposición del recurso».

2. El artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria establece que «el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades: a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real (...)».

Por tanto, quien no es titular registral, o no lo es todavía, carece de legitimación para promover dicho expediente de dominio, cualquiera que sea el motivo de su falta de titularidad registral, es decir, ya sea debido a la falta de presentación de los títulos adquisitivos correspondientes en el Registro de la Propiedad, o ya sea debido a la calificación negativa de tales títulos, y tanto si tal calificación negativa hubiera sido denegatoria o simplemente suspensiva de la inscripción pretendida.

En el caso que nos ocupa el promotor del expediente de dominio invoca ser causahabiente del titular registral y, por tanto, en aplicación analógica de lo previsto en el artículo 105 del Reglamento Hipotecaria, lo procedente no es denegar ahora la expedición de la certificación interesada, sino solo suspenderla por el defecto subsanable de falta de previa inscripción de la titularidad invocada por el promotor.

Y así se ha hecho, efectivamente, en la nota de calificación recurrida, que, por ello, ha de ser confirmada en lo esencial, con la matización que luego se dirá.

3. Por su parte, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso [contra la calificación registral negativa] deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Por tanto, han de rechazarse ahora todas las argumentaciones y pretensiones del notario recurrente relativas a notas de calificación pasadas, firmes y no recurridas.

Si el notario estima que aquellas notas de calificación no deberían haber impedido la inscripción de la adquisición parcial de la adquisición de la finca por parte de la ahora promotora del expediente, es decir, inscribir la titularidad de la finca con su descripción registral previa y suspender la inscripción de rectificaciones descriptivas, lo procedente es que, como señala la registradora en su informe, o se hubieran recurrido oportunamente aquellas notas de calificación negativas del año 2021, o se vuelvan a presentar aquéllos títulos y se solicite la inscripción parcial en tales términos o, en el caso de no estar conforme con la nueva nota de calificación, pueda recurrirse, por quien está legitimado para recurrir.

A tal efecto, como señaló la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 «cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y se solicite en el mismo título en el que se formalice una transmisión o gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquéllas no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de éstas últimas».

Como también se indicó en dicha Resolución-Circular que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

Pero, en todo caso, como se ha dicho, el recurso ahora interpuesto contra una nota de calificación negativa relativa a la expedición de una certificación registral, pero basando el actual recurso en argumentos contra notas de calificación pasadas, firmes y no recurridas, ha de ser íntegramente desestimado.

4. No obstante, sí debe hacerse la matización, anunciada más arriba, de que para la expedición de la certificación ahora interesada sólo será preciso, como señala la registradora, la previa inscripción de la transmisión hereditaria de la finca a favor de la promotora del expediente, sin que sea preciso además, como exige también la registradora en la calificación ahora recurrida, la previa inscripción de la declaración de obra nueva sobre dicha finca, pues con o sin obra nueva inscrita, (dado que la edificación no es más que un elemento descriptivo interior que no afecta a la identidad de la finca misma) ya se cumpliría el requisito exigido por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria de que para promover el expediente de dominio y obtener la preceptiva certificación registral es preciso ser «titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real (...)», sobre la finca objeto del expediente.

Y además, como se ha dicho, «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique», a fin de poder comprobar geoméricamente que las coordenadas de la edificación se ubiquen íntegramente dentro de las de la finca.

Por tanto, la previa inscripción de la obra nueva no es nunca un requisito para la inscripción de la georreferenciación de la finca donde se declare, sino al revés.

En consecuencia, esta Dirección General, con la matización señalada, ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 7 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.