

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4577 *Resolución de 30 de enero de 2024, 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 Vigo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, por dudas en la identidad de la finca.*

En el recurso interpuesto por don G. I. C. y doña M. M. D. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 2, doña Margarita José Alconchel Saiz-Pardo, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, por dudas en la identidad de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de julio de 2019 por el notario de Vigo, don Ernesto Regueira Núñez, con el número 1.680 de protocolo, don G. I. C. y doña M. M. D. D. como titulares registrales de la finca número 72.108 del término de Vigo, declaraban que la identidad de su finca se correspondía con la realidad física de la parcela catastral con referencia número 7471505NG2777S0001UU y procedían a actualizar los linderos de la finca, que coincidían con los de la parcela catastral, lo que acreditaban con certificación catastral descriptiva.

II

Presentada el día 18 de septiembre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su reglamento, se califica negativamente, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En este Registro se halla inscrita la finca número 72108, al folio 195 del libro 1254, cuya descripción literaria inscrita es la siguiente: "Urbana. Terreno en el que existe una casa de planta baja y desván en bajo cubierta, que ocupa la superficie de cuarenta y seis metros cuadrados, señalada actualmente con el número (...) municipio de Vigo, formando todo una sola finca de la cabida general de setecientos tres metros cuadrados. Linda: Norte, D. C. G. y esposo; Sur, M. G.; Este, E. C.; y Oeste, herederos de R. G. y además, con entrada o camino de servidumbre".

En el precedente documento, don G. I. C. y su esposa, doña M. M. D. D., dueños, con carácter ganancial, de la finca número 72108 de este Registro, rectifican los linderos de la misma, manifestando que los linderos correctos de dicha finca son los siguientes: "Norte, de D. C. G. y M. S. A.; Sur, A. C. S. R. y M. G. I.; Este, M. S. A. y M. G. I.; y Oeste, A. C. S. R. y camino". Solicitan ambos comparecientes que dicha rectificación se realice en virtud del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con arreglo a la certificación obtenida de catastro. No se solicita rectificación de la superficie.

La finca registral 72.108 pertenece a don G. I. C. y doña M. M. D. D. por compraventa realizada por el esposo, para su sociedad de gananciales, a don A. G. I., en virtud de escritura otorgada el veinticuatro de enero de dos mil cinco ante el notario de Vigo don Santiago Botas Prego, número 312 de su protocolo, a la que se acompañó certificación catastral descriptiva y gráfica, que se halla archivada en el legajo correspondiente de este Registro, de la que resulta el siguiente croquis de la parcela: (...)

Al precedente documento se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza urbana, de la que resulta una parcela en (...) Vigo, de la superficie de quinientos veinte metros cuadrados, y linderos en términos coincidentes a los que se pretender rectificar, siendo la configuración de dicha finca la siguiente:



Habiendo sido realizadas las investigaciones pertinentes en el archivo de este Registro, incluido el examen de las representaciones gráficas que constan en el mismo, y recabados los datos del Catastro Inmobiliario, resulta que:

– A fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho dicha finca lindaba en catastro, por el Oeste con la parcela propiedad de don A. C. S. R. y su esposa, finca número 77096 de este Registro.

Teniendo en cuenta, además, que la finca 77096 se halla inscrita lindando por el Norte con D. G., y no con la finca registral objeto del precedente documento, podemos deducir que dicha finca nunca lindó por el Oeste con el camino, sino con una entrada de servidumbre a través de la finca colindante, propiedad de don A. C. S. R.

Lo anteriormente dicho coincide con plano que se acompaña al documento, expedido por el Ingeniero Técnico Agrícola don J. C. F., colegiado (...), en el cual figura una nueva línea de deslinde entre ambas propiedades, cediendo don A. C. S. R. y su esposa, por su lindero Norte, una superficie de treinta y nueve metros cuadrados para entrada de la finca 72.108, a la vez que don G. I. C. y doña M. D. D. ceden la superficie de treinta y siete metros cuadrados a lo largo de su lindero Oeste.

– Además, tal y como resulta de documento administrativo que se halla archivado en el legajo correspondiente de este Registro, la finca registral 77096, propiedad de don A. C. S. R., cedió al Concello de Vigo una superficie de terreno destinada para viales. De plano de dicha cesión, que se une al documento, resulta que dicha finca tiene incluida en su configuración la porción de terreno que llega desde el camino hasta la finca registral 72108, y que sirve de entrada a ésta. Además, tal y como resulta de medición lineal de dicha porción de terreno que consta en el plano, la representación gráfica catastral que se pretende inscribir incluye una porción de terreno que se halla segregada

de la finca propiedad de don A. C. S. R. y que ha sido cedida al Concello de Vigo para viales.

En consecuencia, existen dudas fundadas acerca de si la representación gráfica catastral de la finca objeto de inscripción es correcta o si, como se indica, hay una posible invasión de una finca colindante inmatriculada y de dominio público. Existiendo además dudas de que la rectificación pretendida de la finca encubra un negocio traslativo que precisa de licencia administrativa.

Se advierte que de conformidad con el párrafo 2.º del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción aprobada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, al proceder a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una parcela, una vez inscrita la misma, la cabida de la parcela será la resultante de dicha representación, rectificándose si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. Por ello, si se procediese a la inscripción de la base gráfica catastral de la finca objeto del documento, no habría que modificar únicamente los linderos de la misma, sino también su superficie, pasando la finca a medir quinientos veinte metros cuadrados, superficie similar a la que originariamente tenía.

Fundamentos de Derecho:

I.

– Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, modificada por la Ley 13/2015, que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que "una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria" [párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria].

En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse. En los supuestos en que se pretende la inscripción de una representación gráfica el registrador ha de 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.

El artículo 201.1 dispone "si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas".

– Artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y artículo 48 del mismo texto legal, redactado por el apartado once de la disposición final decimoctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

– Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fechas 1 y 2 de Junio de 1998, 19 de Noviembre de 1998, 31 de Mayo de 1999, 2 de Marzo de 2001, 5 de Noviembre de 2002, 3 de Febrero de 2003, 27 de Enero de 2004, 17 y 18 de Febrero de 2005, 16 de Mayo de 2005, 24 de Junio de 2005, 1 de Julio de 2006, 16 de Abril de 2.008, 16 de Diciembre de 2008, 19 de Abril, 17 de Octubre de 2011 y de 23 de Abril de 2018: "La Dirección reitera una vez más que la registración de un exceso de cabida 'stricto sensu' sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca matriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados...".

– Resolución de 8 de junio de 2016, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: "Todo ello, sin perjuicio de la calificación de las dudas en la identidad de la finca que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación y que podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Tales dudas han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201 por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita".

– Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis: "En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) 'la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes'. Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)".

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá 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. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse, tal y como se ha relacionado, 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. Estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

II.

- Artículo 132 de la Constitución.
- Artículos 6, 30, 36, 39, 61, 64 y 91 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Artículos 9, 18, 199, 203, 205 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5, 9 y 12 de mayo y 7 de julio de 2016, y de 24 de Abril de 2018, así como las disposiciones legales y resoluciones citadas en las mismas.

La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que "todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática... 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".

Y en su disposición adicional primera, añade que "para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado".

Todo ello no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

En consecuencia, aun cuando la rectificación de cabida se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica, ésta no es suficiente por sí sola para inscribir la misma y la modificación de linderos que se pretende. Y, en virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción solicitada.

Contra esta nota de calificación (...)

Vigo, cinco de octubre de dos mil veintitrés La Registradora (firma ilegible), Margarita Alconchel Saiz-Pardo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. I. C. y doña M. M. D. D. interpusieron recurso el día 10 de noviembre de 2023 mediante escrito en el que, tras relatar las fases producidas en el procedimiento registral, alegaban lo siguiente:

«Alegaciones

Primera. (...)

1. (...)

4. En el plazo que transcurre entre la calificación negativa de 10 de septiembre de 2019 hasta la actual de 5 de octubre de 2023 (notificada el 10 del mismo mes), se produjo una alteración catastral en la finca descrita, iniciada y tramitada por el Excmo Concello de Vigo en la que se modificó la descripción planimétrica de la finca en cuestión, por acuerdo de 18 de diciembre de 2019.

Dicha modificación se produjo a instancias del Concello de Vigo "como paso previo a la tramitación de la declaración presentada (cesión a vial)" (...)

Acuerdo que fue recurrido por estos mismos dicentes, tanto en reposición ante el organismo administrativo, como en reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Galicia, con resultado de estimación parcial.

5. A raíz del resultado de la reclamación económico-administrativa, que ordenó retrotraer el procedimiento, se tramita por el Catastro nuevamente en expediente de subsanación de discrepancias finalizado con acuerdo de alteración de la descripción catastral de 13 de septiembre (notificado el 26) de 2023. Dicho acuerdo contiene, entre otras especificaciones: "Se proceden a modificar los parámetros referidos a la superficie del suelo, configuración y dimensiones perimetrales de la parcela 057-7471505NG2777S..., estando conformes los titulares catastrales de la parcela que está correctamente representada en el Catastro Inmobiliario. Además, se ha modificado la siguiente parcela colindante 057-7471504NG2777S... (que es la número 77096 del Registro), no habiéndose presentado alegaciones". "Dichas alternaciones tendrán efecto en el Catastro Inmobiliario desde el 19 de diciembre de 2019".

6. Con fundamento en todo este movimiento administrativo, se solicita que se emita una nueva certificación descriptiva y gráfica de la finca en cuestión que se aporta con la escritura, cuando se solicita la inscripción en septiembre de 2023.

Es de resaltar que esta certificación tiene una diferencia con la unida a la escritura, por cuanto contiene ya inscrita catastralmente la cesión a viales públicos, sin afectar a la propiedad de los dicentes.

7. Dado que estos hechos y expedientes administrativos inciden en la situación de hecho de la finca que da lugar a la escritura cuya inscripción es el trámite suspendido, es por lo que se pone en conocimiento del órgano al que se dirige.

Como acreditación se acompaña copia de los acuerdos de 18 de diciembre de 2019 y 13 de septiembre de 2023, a que se ha hecho referencia, ambos de la Gerencia Territorial del Catastro de Pontevedra-Vigo, así como la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Galicia, por su incidencia en el presente supuesto.

Segunda.

Dos son los motivos por los que se suspende la inscripción de la escritura: por existir dudas sobre la identidad de la finca que pueden referirse a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese negocio traslativo y por posible invasión del dominio público, inmatriculado o no.

No está conforme esta parte con tal calificación, ni con las circunstancias en que se basa y, por ello, discute ambas, con la aportación de los documentos arriba reseñados y de los argumentos jurídicos que siguen.

Tercera.

Por vulneración del artículo 18 e inaplicación del artículo 199, ambos de la Ley Hipotecaria.

Se recurre la suspensión de la inscripción, derivada de la calificación negativa, por vulneración del artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto que la registradora suscribiente de la calificación se excede en las facultades que ese artículo le otorga, puesto que la calificación entra a valorar el contenido concreto del negocio jurídico contenido en la escritura, cuando su función queda reservada a la revisión de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos en ella contenidos, según resulte del documento y de los asientos del Registro.

El desarrollo de esta norma en el artículo 98 del reglamento es revelador: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Lo ocurrido en este caso es, exactamente, lo contrario a lo pregonado legalmente. Las formalidades extrínsecas de la escritura, incluidas las que afectan a la validez del acto (no dispositivo, sino simplemente declarativo) no se discuten en la calificación, que concreta su negativa en la existencia de dudas por la posible invasión, bien de otra finca registrada lindante, o del dominio público (proveniente de una cesión al Ayuntamiento realizada por esa misma finca lindante).

Sin embargo, pudiendo hacerlo para resolver las dudas que le genera la situación, la registradora actuante ni aplica el expediente del artículo 199 LH (por cierto, solicitado expresamente en la escritura) ni realiza una actuación investigadora plena ante el Catastro Inmobiliario con los medios que la propia norma prevé (artículos 9, 10 y 199 LH) y pone a su disposición.

Dudas que la notificación al colindante con el que observa la posible invasión, o incluso el Ayuntamiento como titular del bien público que presume poder ser invadido, habrían sido absolutamente despejadas, como ocurrió en el expediente del Catastro, al que se hace referencia en sede de elementos fácticos, párrafos 4, 5 y 6, que ya solventó esta problemática habiendo realizado los trámites: necesarios, precisos y suficientes para garantizar la legalidad (administrativa y jurídica) de la cartografía y planimetría.

(No se puede olvidar que la última certificación descriptiva y gráfica que se aporta con la escritura, de fecha 27 de septiembre de 2023, recoge la subsanación de la planimetría y cartografía particular y la inscripción nueva de la cesión realizada para viales públicos.

Cuarta.

Entronca lo expuesto con el defecto en la actuación y calificación notificada de la invasión en las facultades que la propia ley en el artículo 201 otorga a los notarios, que actúan con relación al artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario, como garantes de la fe pública y la legalidad de los actos contenidos en las escrituras públicas.

La calificación ha supuesto el examen de legalidad de la actuación del notario, desvirtuando sus funciones y competencias, vaciándolas de contenido y discutiendo su actuación, por tanto invadiendo las competencias que legalmente tiene atribuidas.

No consta a esta parte que se haya realizado la preceptiva notificación al notario autorizante, ex artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Tal defecto invalida la resolución por vulneración del procedimiento legalmente previsto, conforme prevé la Ley de Procedimiento Administrativo.

Quinto. Otros fundamentos legales.

Se formula el presente recurso al amparo y en el plazo previsto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria.

Resulta la legitimación de lo expuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria por ser los suscribientes las personas a cuyo favor se insta la inscripción calificada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 23 de noviembre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 10, 18, 33, 34, 38, 198, 199, 201 y 322 de la Ley Hipotecaria; 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 17 bis, apartado a), y 24 de la Ley del Notariado; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2000 y de, Sala Primera, 28 de noviembre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 30 de noviembre de 2013 y 10 de marzo de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, 25 de abril y 14 de julio y 14 de marzo, 11 de mayo, 26 y 28 de julio y 27 de septiembre de 2023.

1. En el presente caso se solicita, mediante la presentación de una escritura de rectificación de linderos otorgada el día 19 de julio de 2019, la inscripción de la rectificación de los linderos y la inscripción de la georreferenciación de la finca registral 72.108 del término municipal de Vigo, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En la escritura se incorpora una certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia 7471505NG2777S0001UU, de fecha 6 de febrero de 2019.

2. La escritura se presenta en el Registro, por segunda vez, el día 28 de septiembre de 2023, y la registradora suspende su inscripción por tener dudas en la identidad de la finca, por la rectificación de linderos solicitada, entendiéndose que puede existir un indicio de operación de modificación de entidad hipotecaria encubierta, por posible invasión de finca inscrita y de parte de dominio público, sin iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. Los interesados recurren alegando una mala aplicación de los artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria, entendiéndose que la registradora debió dar trámite al expediente del artículo 199, extralimitándose en sus funciones, al no iniciar su tramitación.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto que se debate en el presente recurso, deben hacerse una serie de precisiones conceptuales y una formal. La primera de ellas se refiere al objeto del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que dicho precepto se incardina dentro del título VI de la Ley Hipotecaria que lleva por rúbrica «De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica». Por tanto, el legislador reconoce que puede existir una discordancia entre ambas, que deriva del carácter voluntario que tiene la inscripción en nuestro derecho. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria enumera cuales son los expedientes que permiten lograr la concordancia y, por tanto subsanar la posible discordancia, disponiendo en su número 1: «La

concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro». Por tanto, el precepto determina el alcance del objeto del expediente del artículo 199, inscribir la georreferenciación, con la consiguiente rectificación de la superficie y linderos de la descripción literaria para adaptarla a lo que resulta de la inscripción de la georreferenciación. Por ello, el alcance del mismo no puede limitarse a una mera rectificación de linderos, sin extenderse a la rectificación de la superficie, como parecen pretender los otorgantes del título calificado y ahora recurrentes en el escrito de interposición del recurso, pues la misma es consecuencia de la inscripción de la georreferenciación.

El expediente del artículo 199.1 es un expediente cuya iniciación es rogada, pues como dispone su primer párrafo: «El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá 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». Por tanto, si llega a culminarse con éxito, el registrador debe practicar la inscripción en la forma que determina el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, una vez subsanada la discordancia, sin que la forma de practicar la inscripción esté sujeta al principio de rogación. La misma viene impuesta por la ley al registrador, que deberá redactarla con las circunstancias que determina el artículo 9, comprendiendo cuando se pretenda subsanar una discordancia, la inscripción de la georreferenciación y de la rectificación de la superficie y linderos que resulte de la misma, en su caso, sin que pueda limitarse su alcance por la voluntad de los solicitantes de la inscripción.

5. La segunda precisión conceptual es la relativa a la calificación registral, cuyo concepto entienden erróneamente los recurrentes. Como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2022, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el de legalidad, por la especial trascendencia que tienen los efectos derivados de los asientos registrales, que gozan de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales. Este principio, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2013, tiene por finalidad garantizar que solo accedan al mismo los títulos que reúnan los requisitos establecidos por las leyes, por lo que se basa por un lado en la rigurosa selección de los títulos inscribibles. Ello supone la primera de las manifestaciones del principio de legalidad, el de la exigencia de titulación auténtica para acceder al registro, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La segunda de las manifestaciones de ese principio de legalidad es la necesaria calificación registral, consistente en el examen por el registrador del título material y formal presentado, para comprobar que reúne los requisitos legales para su validez y eficacia y resolver si procede su inscripción, suspensión o denegación.

Como declaró la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2013: «en un sistema registral de desenvolvimiento técnico, como es el español –en el que los asientos producen efectos sustantivos, además de los propiamente registrales y en el que, una vez practicados, dichos asientos quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todas sus consecuencias mientras no se declare la inexactitud: artículo 1 de la Ley Hipotecaria–, impera el principio de legalidad, excluyente de la posibilidad de registrar títulos que no sean perfectos y válidos, material y formalmente, el cual se protege mediante el trámite depurador en qué consiste la calificación, esto es, el examen de los títulos presentados que ha de realizar el registrador para decidir si procede la inscripción o, por el contrario, la denegación o la suspensión de la misma –artículo 18 de la Ley hipotecaria–».

Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid., entre otras muchas, la Resolución de 27 de julio de 2020), conforme al artículo 17 bis, apartado a), de la Ley del Notariado, el notario debe velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad», lo que implica según el apartado b) que «los documentos públicos autorizados por Notario

en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes». Y según el artículo 24 de la misma ley, reformado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, «los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autorice[n] o intervenga[n]».

Por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, «a Notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles».

A este respecto, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria define el ámbito de la calificación registral, al señalar que «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Ciertamente, en el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste. Por ello, la facultad que se atribuye al registrador para calificar esa validez –a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado–, implica la comprobación de que el contenido del documento no es contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que vicie el acto o negocio documentado; así como la acreditación de aquellos hechos o circunstancias sobre los cuales deba basarse dicha calificación (cfr. Resoluciones de 30 de noviembre de 2013 y 10 de marzo de 2014, con cita de las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de mayo y 7 de julio de 2008), salvo aquellos supuestos en que una norma o las circunstancias peculiares del hecho concreto dispongan o determinen otra fórmula al respecto.

Por ello, los recurrentes en su escrito de interposición del recurso realiza una interpretación errónea del artículo 98 del Reglamento Hipotecario y obvia lo dispuesto en el artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que el registrador invoca dudas en la identidad de la finca, lo que entra dentro del ámbito de su calificación, puesto que conforme al último inciso del artículo 98, el registrador calificará «la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad», entre ellas la relativa a la descripción de la finca. Por su parte, el artículo 9.b), párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria dispone: «La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público». Por su parte, el artículo 199.1, párrafo cuarto, primer inciso, dispone: «El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público».

Por tanto, la calificación efectuada por la registradora, al contrario de lo manifestado por los recurrentes en su escrito de interposición del recurso, se ha efectuado en el ámbito del ejercicio de sus competencias, con pleno respeto a lo ordenado por la Ley Hipotecaria y el resto del ordenamiento jurídico aplicable. Procede en el presente recurso determinar si dicha calificación es o no ajustada a Derecho.

6. Una tercera precisión conceptual, que entronca con la anterior, es la distinta naturaleza de las instituciones catastral y registral. Como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 2022 o 28 de julio de 2023, entre otras, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vistas distinto.

El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas y a la utilidad económica que puede obtenerse de la misma, como reveladora de una capacidad económica. El Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real, contemplando el ámbito de facultades que el ordenamiento jurídico concede al titular respecto de la cosa objeto del derecho real.

Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro. Por lo que, en definitiva, ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento para el control de legalidad del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la solicitud de inscripción, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, que no se aplica a los actos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023.

Siendo su naturaleza y funciones distintas, distintas son también sus unidades de trabajo, la parcela catastral y la finca registral. Sus conceptos pueden corresponderse con los términos de propiedad, de naturaleza económica, que atiende a la utilidad económica de la cosa, con pleno respeto a su función social y de dominio, que atiende a las facultades que el propietario, quien da unidad al concepto de finca, puede ejercer sobre la cosa. La parcela catastral, basada en la apariencia física, y la finca registral, a la que dota de unidad una titularidad dominical, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el exacto derecho real que recae sobre ella. Por ello, no siendo realidades conceptuales coincidentes, puede ocurrir que una finca registral, con su código registral único esté integrada por varias parcelas catastrales, cada una con su propia referencia catastral. O viceversa, que una parcela catastral esté integrada por varias fincas registrales. Por ello, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, la Ley 13/2015, ha mantenido la sustantividad y autonomía propia de ambos conceptos. La parcela catastral puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. La finca registral, como unidad del seguro mercado inmobiliario, sólo opera cuando los actos de transformación de esa realidad física se hacen con los requisitos adecuados para ello y se inscriben en el Registro de la Propiedad.

Esta distinta naturaleza determina que el alcance de los expedientes del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sean distintos. En el expediente catastral de subsanación de discrepancias, el Catastro puede actuar de oficio, conforme al artículo 18.1, o a instancia de los interesados, conforme al artículo 18.2, actuando el notario como colaborador de la institución catastral. Por ello, dispone el citado artículo que «el notario solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público» y «si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes». Pero, si «manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba

admitido en derecho», pero teniendo presente que como comienza diciendo el número 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario que: «Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela». Es decir, la subsanación de la discrepancia es voluntaria para las partes. Y el notario ha de efectuar las preguntas para determinar si existen o no las mismas. En ese procedimiento, no existe control de legalidad, rigiéndose por las normas de Derecho Administrativo. El Catastro, en su caso, dará de alta la alteración, siempre que no se efectúen alegaciones por parte de algún colindante, sin control de legalidad alguno. No produce ningún efecto jurídico, ni existe control de legalidad y mucho menos se producen los efectos del principio de fe pública.

7. Por ello, declaro la Resolución de 28 de julio de 2023, que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias de artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona la Dirección General, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

8. Hechas estas precisiones conceptuales, deben realizarse además dos precisiones de carácter formal. En primer lugar procede reiterar la doctrina de esta Dirección General formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

9. En segundo lugar, respecto a la afirmación de los recurrentes en su escrito de interposición del recurso cuando declaran: «No consta a esta parte que se haya realizado la preceptiva notificación al notario autorizante, ex artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Tal defecto invalida la resolución por vulneración del procedimiento legalmente previsto, conforme prevé la Ley de Procedimiento Administrativo». En el informe del registrador se declara que «la calificación fue notificada por fax al referido Notario don Ernesto Regueira Núñez», por tanto se ha cumplido con este trámite del recurso, que no se rige por la Ley del Procedimiento Administrativo, sino por la Ley Hipotecaria, cuyo artículo 322 es el que impone la notificación al notario. La Ley del Procedimiento Administrativo solo se aplica supletoriamente, en defecto de lo no regulado en la Ley Hipotecaria, lo que evidencia la naturaleza especial del procedimiento registral.

10. Vistas estas cuestiones previas procede entrar en el fondo del asunto. Para ello hemos de partir de la descripción en el Registro de la finca 72.108 del término municipal de Vigo, que se describe como: «Urbana. Terreno en el que existe una casa de planta baja y desván en bajo cubierta, que ocupa la superficie de cuarenta y seis metros cuadrados, señalada actualmente con el número (...) municipio de Vigo, formando todo una sola finca de la cabida general de setecientos tres metros cuadrados. Linda: Norte, D. C. G. y esposo; Sur, M. G.; Este, E. C.; y Oeste, herederos de R. G. y además, con entrada o camino de servidumbre». Los otorgantes del título calificado, titulares registrales de la finca y ahora recurrentes solicitan, tan solo, que se inscriban como linderos de la finca: «Norte, de D. C. G. y M. S. A.; Sur, A. C. S. R. y M. G. I.; Este, M. S. A. y M. G. I.; y Oeste, A. C. S. R. y camino».

11. La registradora suspende la inscripción porque tiene dudas en la identidad de la finca, puesto que del plano que se incorpora a la escritura en virtud de la cual los ahora recurrentes adquirieron el dominio, consta que la misma tiene una forma rectangular, por lo que esta era la realidad física amparada por el folio registral. Sin embargo, de la certificación catastral que se incorpora a la escritura resulta que la misma ya no tiene una forma rectangular, sino que se añade a dicha geometría una franja de terreno que va desde la finca 72.108 a un camino público. La registradora alega que el día 19 de diciembre de 2018, la parcela catastral lindaba por el oeste con la parcela propiedad de don A. C. S. R. y su esposa, la cual se correspondía con la identidad de la finca 77.096 de Vigo. Dicha finca lindaba por el norte, según Registro, con doña D. C. G. y no con la finca objeto de este expediente, por lo que la misma nunca lindó por el oeste con camino, sino con una servidumbre de paso a través de finca colindante, propiedad de don A. C. R. S. De lo que se deduce que para la registradora existe un indicio de perturbación de hecho sobre la finca colindante.

12. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, la calificación del registrador denegando la inscripción de una base gráfica ha de estar debidamente fundamentada desde el punto de visto jurídico. No puede el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos. En el presente caso, la registradora funda su calificación en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, del que se desprende que para que el registrador pueda inscribir la georreferenciación, lo que se extiende también a dar tramitación al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no debe tener dudas en la identidad de la finca. Esas dudas aumentan porque en la escritura calificada se incorpora un plano no georreferenciado expedido por ingeniero técnico agrícola colegiado en el que figura «una nueva línea de deslinde entre ambas propiedades, cediendo don A. C. S. R. y su esposa, por su lindero Norte, una superficie de treinta y nueve metros cuadrados para entrada de la finca 72.108, a la vez que don G. I. C. y doña M. D. D. ceden la superficie de treinta y siete metros cuadrados a lo largo de su lindero Oeste». Por ello, se considera que la registradora ha fundado debidamente las dudas en la identidad de la finca.

13. Además de ello, declara que «como resulta de documento administrativo que se halla archivado en el legajo correspondiente de este Registro, la finca registral 77096, propiedad de don A. C. S. R., cedió al Concello de Vigo una superficie de terreno destinada para viales. De plano de dicha cesión, que se une al documento, resulta que dicha finca tiene incluida en su configuración la porción de terreno que llega desde el camino hasta la finca registral 72108, y que sirve de entrada a ésta. Además, tal y como resulta de medición lineal de dicha porción de terreno que consta en el plano, la representación gráfica catastral que se pretende inscribir incluye una porción de terreno que se halla segregada de la finca propiedad de don A. C. S. R. y que ha sido cedida al Concello de Vigo para viales». Todo ello nos lleva a la existencia de un posible indicio de invasión de dominio público, lo que corrobora la mera visualización de la georreferenciación de la parcela catastral que se corresponde, según los recurrentes, con la identidad de la finca 72.108 de Vigo, que solapa con dominio público.

14. Ello implicaría, de por sí, una denegación automática, por aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Pero, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, la calificación negativa del registrador a iniciar el procedimiento por eventual invasión del dominio público debe aclarar si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía. De hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. Ello es lo que parece ocurrir en el presente caso, por lo que lo procedente sería dar trámite al expediente del artículo 199.

15. Sin embargo, otra circunstancia refuerza la nota de calificación negativa en lo referente al no inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad. Dicha circunstancia es la falta de coherencia interna del título calificado en cuanto a la descripción literaria de la finca con respecto a la georreferenciación incorporada. La finca se describe con una superficie de 703 metros cuadrados según Catastro, 516 metros cuadrados según Registro y 520 metros cuadrados según la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura, sin que se precise cuál de las tres superficies es la correcta que debe figurar en la inscripción de la finca. Dicha circunstancia es precisa, puesto que la descripción de la finca en el título debe coincidir necesariamente con la que resulta de la georreferenciación que se incorpora a la misma, cuya solicitud de inscripción no se puede excluir cuando se solicita el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues su objeto es la subsanación de una discordancia con la realidad física, mediante la incorporación de la georreferenciación, que puede determinar la rectificación de la descripción y que permite alcanzar la coordinación gráfica con el Catastro.

16. Dicha falta de coherencia se refuerza en el escrito de interposición del recurso, cuando los recurrentes declaran: «En el plazo que transcurre entre la calificación negativa de 10 de septiembre de 2019 hasta la actual de 5 de octubre de 2023 (...), se produjo una alteración catastral en la finca descrita, iniciada y tramitada por el Excmo Concello de Vigo en la que se modificó la descripción planimétrica de la finca en cuestión, por acuerdo de 18 de diciembre de 2019». Sin embargo, ello no ha supuesto la correspondiente modificación de la escritura, para adaptar la descripción de la finca a la situación catastral vigente en el momento de presentarse el título calificado. Así lo ordena el párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria cuando dispone: «Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Además, la coordinación gráfica siempre debe realizarse de acuerdo con la situación vigente en el Catastro a la fecha del asiento de presentación del título, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.2, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro».

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 30 de enero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez