

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14261 *Resolución de 11 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de La Línea de la Concepción, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don M. C. contra la calificación de la registradora de la propiedad de La Línea de la Concepción, doña María Teresa López-Agulló Pérez-Caballero, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, en virtud de expediente notarial de rectificación de descripción, por existir la posibilidad de que con la misma se invade una finca de titularidad municipal.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 25 de abril de 2023 ante el notario de San Roque, don Felipe Díaz Barroso, con el número 1.324 de protocolo, don M. C. y doña T. M. C., dueños en proindiviso de la finca registral número 23.706 del Registro de la Propiedad de la Línea de la Concepción, promovieron el expediente notarial para la constatación registral de un exceso de cabida, cerrándose el mismo mediante acta otorgada el día 3 de enero de 2024, con el número 10 de protocolo, en la que se estimaba justificada por notoriedad la pretensión de la rectificación de la finca solicitada por los promotores.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Doña María Teresa López-Agulló Pérez-Caballero el documento que antecede y calificado conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; por lo que resulta del mismo, y en su caso de los documentos complementarios aportados, en relación con los antecedentes obrantes en el Registro se formula la presente nota de calificación.

Hechos:

I. Previo examen y calificación de la escritura autorizada en San Roque el 25/04/2023 por el notario Felipe Díaz Barroso, número 1324/2023 de protocolo, que motivó el Asiento 543 del Diario 43, se deniega la práctica del asiento solicitado por adolecer de defecto insubsanable.

II. Por el documento que motiva la presente nota de calificación se solicita una rectificación de cabida, consistente en un exceso de cabida de ciento sesenta y ocho metros cuadrados, sobre la finca 46.130, propiedad de los cónyuges don M. C. y doña T. M. C.

Del examen del documento resulta que existen dudas fundadas sobre la posibilidad de que dicha rectificación de cabida afecte a la finca colindante de titularidad del Ayuntamiento de la Línea.

Que al inicio del expediente, se expidió certificación de título y de cargas donde se hacía constar que la cabida actualmente inscrita procedía de una segregación desde una parcela perteneciente a un planeamiento; siendo por tanto su superficie invariable. En consecuencia, la diferencia de cabida podría deberse a la celebración de negocios traslativos o a cualquier modificación no registrada de la situación jurídica de la finca.

Tras varias consultas y comprobaciones, se observa que el exceso de cabida que se pretende inscribir, se corresponde con un área de una parcela de titularidad municipal, provista de Referencia Catastral 9596702TF8099N0001OH, la cual está destinada a equipamiento social.

En consecuencia, se puede interpretar la presente rectificación de cabida como una invasión de una parcela de titularidad municipal, principal defecto por el cual se deniega la inscripción, ya que no cumple los requisitos establecidos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento.

II. Respecto del defecto apuntado debe tenerse en cuenta lo previsto en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015.

Y en virtud de cuanto antecede se suspende la práctica del asiento solicitado por defecto subsanable.

Notifíquese esta calificación al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de 10 días y practíquense las oportunas notas marginales en el Libro Diario, haciendo constar la calificación, su notificación y la prórroga del asiento de presentación, así como de los posteriores relativos a la misma finca.

Contra la presente nota de calificación (...)

La Línea de la Concepción. Fdo. Doña María Teresa López-Agulló Pérez-Caballero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa López-Agulló Pérez-Caballero registrador/a de Registro Propiedad de La Línea de la Concepción a día veinte de febrero del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. interpuso recurso el día 19 de marzo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.–[reproducción literal de la nota de calificación]

Segundo.–Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, primero en base a que no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se ha denegado la inscripción, limitándose el Sr. Registrador a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas e incluso eludidas como que el notario Don Felipe Díaz Barroso había tramitado este expediente por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, despejando cualquier duda y dando las máximas garantías a los derechos de propietarios de las fincas colindantes.

En tal sentido se pronuncia la dirección general de Registro y Notariado (DGRN) en su resolución de 12 de febrero de 2016 recogía:

“es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y

conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) Que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma". No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Tercero.—El procedimiento notarial establecido en el artículo 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.

Este procedimiento utilizado en este caso concreto, es especialmente cualificado, incluyendo entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral. Se han realizado las preceptivas notificaciones a las fincas colindantes y demás interesados, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el notario. Y es precisamente por virtud de esta mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

Se realizaron los tramites indicados y el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción a pesar de estar notificado no compareció ni alego nada en absoluto, dejando pasar el tiempo concedido por el señor Notario.

Tercero [sic].—Como hemos indicado en el punto anterior, dichas notificaciones fueron realizadas por el Notario Don Felipe Díaz Barroso, a todas las fincas colindantes. Notificaciones personales incluido el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, pero ningún propietario se opuso al exceso de cabida, incluido el Ayuntamiento de la Línea que fue notificado con fecha 28 de abril del 2023. Tales notificaciones se le enviaron a la Señora Registradora de La Línea de la Concepción.

En reiteradas ocasiones ha remarcado la DGRN que las notificaciones a los titulares colindantes son el trámite esencial que caracteriza el del artículo 201 y 203 de la LH. El objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: “la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”.

Transcurrido el tiempo sin oposición, incluido el Ayuntamiento, y realizado los tramites requerido en el artículo 201 y ss. de la Ley Hipotecaria, se envía el documento para la rectificación de cabida al Registro de la Línea de la Concepción. En dicho expediente constaban todas las notificaciones a los propietarios colindantes.

Nos llama la atención que siendo los procedimientos 201 y 199 de la LH alternativos para inscribir representaciones gráficas con diferencias de superficie superiores al 10 %. R. 4 de abril de 2017 la Señora Registradora inicie el procedimiento del artículo 199 de la LH a pesar de existir ya realizado el de 201 LH.

El Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, tuvo dentro del procedimiento del 201 de la LH, su momento para oponerse a tal inscripción y si este no ha formulado oposición como afectado, no le corresponde al Registro de la Propiedad la protección del dominio público, iniciando un nuevo procedimiento para favorecer a esta entidad contra mis derechos.

En tal sentido se recoge en las R. 27 de noviembre de 2018 y R. 10 de abril de 2019)

Notificada la Administración municipal que pudiera verse afectada por una posible invasión de un camino público, sin oposición por parte de la misma, hace que queden salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público. Cuando las Administraciones Públicas han sido notificadas y no se oponen no puede dudarse de invasión de dominio público (R. 27 de noviembre de 2018 y R. 10 de abril de 2019).

También debemos indicar que la apertura o inicio del procedimiento del artículo 199 LH, se ha realizado de oficio, aunque entendemos que esta situación no se puede dar, no habiendo este parte rogado su inicio, y no existiendo rogación tácita al no ser comunicado por el Registro la apertura de este procedimiento.

Cuarto.–La primera certificación emitida por el Registro de La Línea de la Concepción de fecha 22 de mayo de 2023, desfavorable para la inscripción se basa en causas distintas completamente a las causas de denegación de inscripción de la calificación. No consta que el exceso de cabida pudiese afectar al Ayuntamiento de La Línea de La concepción sino a posible celebración de negocios traslativos o a cualquier modificación no registrada de la situación jurídica de la finca. Tal y como se recoge textualmente:

“Cuarto [sic].–Informe registral: según la inscripción primera de fecha 27 de enero de 1989 causada por escritura otorgada ante el notario de la Línea de la Concepción don Juan Antonio Madero García el nueve de julio de mil novecientos ochenta y siete, inscripción en la que se segrega una parcela señalada con el número 104. Parte de la Fase III de la Urbanización (...), con una superficie de 906 metros cuadrados. Y que linda: al frente, calle común; por la izquierda con parcela 103; por el fondo, con parcela 102 y por la derecha finca matriz en el momento de la segregación de la entidad ‘Inmobiliario Campo de Gibraltar S.A.’.

Al tratarse de una segregación de una parcela perteneciente a un planeamiento señalada con el número 104 de la fase III, su superficie es invariable, y la diferencia de cabida podría deberse a la celebración de negocios traslativos o a cualquier modificación no registrada de la situación jurídica la finca”.

Por lo que la apertura del procedimiento 199 de la Ley Hipotecaria aquí no hubiese tenido sentido cuando existe dos resoluciones emitidas que no coinciden en las causas de denegación (la certificación por negocios traslativos y calificación como una invasión

de una parcela de titularidad municipal) y por lo tanto contraria a la Ley y que lesionan mis derechos.

Por lo que entendemos que habiendo tramitado el Señor Notario el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en esta rectificación de cabida, habiéndose cumplido todos los requisitos legales establecidos en dicho procedimiento, la Señora Registradora no debió abrir el procedimiento 199 de la Ley Hipotecaria, ni denegar la calificación del exceso de cabida.

El exceso de procedimientos abiertos (201 y 199 LH), entendemos que puede ir en contra del principio de seguridad jurídica ya que la existencia de ambos procedimientos no se ejecuta en el mismo expediente, aunque en este caso así ha ocurrido, anulando el procedimiento 199 LH el realizado por el Notario.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

- Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 12 de febrero de 2016 recogía que “es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”. No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

- la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: “la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”.

– Resolución 4 de abril de 2017 en relación a los procedimientos 201 y 199 de la LH alternativos para inscribir representaciones gráficas con diferencias de superficie superiores al 10 %.

– Resolución 27 de noviembre de 2018 y Resolución 10 de abril de 2019 en relación a la notificación de la Administración municipal que pudiera verse afectada por una posible invasión de un camino público, sin oposición por parte de la misma, hace que queden salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público. Cuando las Administraciones Públicas han sido notificadas y no se oponen no puede dudarse de invasión de dominio público (R. 27 de noviembre de 2018 y R. 10 de abril de 2019).

– Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde la inscripción de la rectificación de cabida autorizada por el Notario Don Felipe Díaz Barroso de la escritura con numero de protocolo 1324/2023, consistente en un exceso de cabida de ciento sesenta y ocho metros cuadrados, sobre la finca 46.130 [sic], propiedad de los cónyuges M. C. y T. C.».

IV

La registradora de la propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 201, 203, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 29 de febrero de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio y 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21, 22 y 26 de abril, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 17 de febrero, 3 de abril y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero de 2018 y 4 de diciembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de septiembre de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede inscribir la representación gráfica georreferenciada y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 23.706 de La Línea de la Concepción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Solicitada certificación en virtud del acta de inicio fechada el día 25 de abril de 2023, la misma es librada por la registradora de la Propiedad de la Línea de la Concepción, el día 22 de mayo de 2023, advirtiendo expresamente que «según la inscripción primera de fecha 27 de enero de 1989 causada por escritura otorgada ante el notario de La Línea de la Concepción don Juan Antonio Madero García el nueve de julio de mil novecientos ochenta y siete, inscripción en la que se segrega una parcela señalada con el número 104, parte de la Fase III, de la Urbanización (...), con una superficie de 906 metros cuadrados, y que linda: al frente, calle común; por la izquierda con parcela 103; por el Fondo, con parcela 102 y por la derecha finca matriz en el momento de la segregación de la entidad "Inmobiliario Campo de Gibraltar S.A.". Al tratarse de una segregación de una parcela perteneciente a un Planeamiento señalada con el número 104 de la Fase III, su superficie es invariable, y la

diferencia de cabida podría deberse a la celebración de negocios traslativos o a cualquier modificación no registrada de la situación jurídica de la finca».

Presentado el título para su inscripción, el mismo es objeto de denegación, según nota de calificación citada en los «Hechos», fundamentando la negativa a la solicitud de inscripción en el hecho de que tras consultas y averiguaciones practicadas por el propio registro, y que se concretan, según resulta del informe en defensa de la nota de calificación, de informe emitido por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción el día 8 de febrero de 2024, se observa que el exceso de cabida que se pretende inscribir, se corresponde con un área de una parcela de titularidad municipal, provista de Referencia Catastral 9596702TF8099N0001OH, la cual está destinada a equipamiento social.

El recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: que los motivos de denegación no han sido debidamente fundamentados en la nota de calificación; que se tramitó el expediente notarial de rectificación, realizándose en el curso del mismo las notificaciones prevenidas en el precepto, sin que el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción haya planteado oposición; que en la certificación librada por el registro el día 22 de mayo de 2023 no se hacía referencia a una posible invasión de finca de titularidad municipal, sino únicamente hacía referencia a que el exceso de cabida declarado podía deberse a la celebración de negocios traslativos o a cualquier modificación no registrada de la situación jurídica de la finca, de tal manera que la nota de calificación se basa en un defecto distinto a las dudas advertidas en la certificación referida; y que habiéndose seguido el expediente notarial de rectificación de descripción, la registradora no debió iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por conducir a una duplicidad de procedimientos, que conlleva inseguridad jurídica, al arrojar ambos expedientes un resultado distinto.

2. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos

que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «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». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador 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 [cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria], sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

4. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (*vid.* Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Así esta Dirección General, ha insistido en que no es posible una denegación de la inscripción del exceso de cabida de manera abstracta o genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias, fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro, sino que se pretenden operaciones tales como la obtención de una inmatriculación –y posterior incorporación– de fincas colindantes, o la realización de operaciones de agrupación o agregación (o de segregación o división en casos de defectos de cabida) sin llevar a cabo la instrumentalización notarial correspondiente, amén de evitar el debido pago de impuestos. En fin, una serie de operaciones, que debiendo ser formalizadas de manera independiente, se pretenden enmascarar bajo la figura de la rectificación de cabida o linderos de la finca. En el presente caso, la duda de la registradora consiste en que «se observa que el exceso de cabida que se pretende inscribir, se corresponde con un área de una parcela de titularidad municipal, provista de Referencia Catastral 9596702TF8099N0001OH, la cual está destinada a equipamiento social».

5. En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201.1.c) de la Ley Hipotecaria dispone que «el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita» y el artículo 203.1.3.^a de la Ley Hipotecaria, al que remite el anterior, señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas

sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones». Se hace preciso, por tanto, cohonestar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016), pero también concede a los interesados la posibilidad de despejar tales dudas durante los siguientes trámites del expediente.

Así resulta especialmente de la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes». Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria no solo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada». Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario. Así resulta del último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria al decir que «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». Al referirse el precepto a las circunstancias concurrentes en el expediente, no debe limitarse la calificación al contenido del acta de requerimiento al Notario por virtud del cual se solicita la expedición de certificación y, en su caso, práctica de la anotación preventiva de la pretensión de rectificación de descripción, sino que ha de estarse al contenido completo del acta de cierre, en la que el notario, en su caso, habrá declarado la notoriedad del hecho, sin perjuicio, como ya se dijo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016 que el momento procesal oportuno para manifestar las dudas que puedan surgir al registrador sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria es el de la expedición de la certificación.

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

6. En el concreto caso de este expediente, debe advertirse que la negativa a la solicitud de inscripción contenida en la nota de calificación se basa en la supuesta invasión de una finca de titularidad municipal, circunstancia que no fue advertida por la

registradora en el momento de expedir la certificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria; tampoco el propio ayuntamiento afectado tras la notificación practicada por el notario autorizante mostró oposición a la pretensión de rectificación de descripción y simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca. Esta circunstancia resulta de un informe urbanístico emitido por el propio ayuntamiento el día 8 de febrero de 2024, más de nueve meses después de la fecha que consta en el acuse de recibo de la notificación incorporada al acta de cierre del expediente, y que responde a la notificación que fue realizada por el propio Registro de la Propiedad, según resulta del informe emitido en defensa de la nota de calificación. Sin embargo, no procede atender a tales consideraciones a las que hace referencia la registradora solamente en su informe pero no en la nota de calificación, ya que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero, 3 de abril de 2017 y 2 de septiembre de 2020).

7. En efecto, como se ha afirmado reiteradamente por esta Dirección General, entre otras en Resoluciones de 22 de febrero de 2018 y 4 de diciembre de 2019, en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018). Como resulta del mencionado precepto y de la doctrina de este Centro Directivo, en el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas, tales diligencias y averiguaciones corresponde efectuarlas al propio notario autorizante y a los interesados, los cuáles, según resulta de la citada regla sexta del artículo 203.1, podrán hacer alegaciones ante el notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

La admisión de un trámite de notificaciones practicadas por el registrador, junto a las propias a realizar por el notario autorizante, además de implicar una duplicidad de actuaciones que se compadece mal con el más elemental criterio de economía procedimental, y no estar amparados en ningún precepto legal, puede conllevar, como manifiesta el recurrente en su escrito de recurso, una situación que conduzca a una situación de inseguridad jurídica, proscrita en nuestro ordenamiento, por arrojar diferentes respuestas la práctica de estas diligencias, como ocurre precisamente en el supuesto objeto de este expediente en el que desde la inicial ausencia de oposición por el ayuntamiento se pasa a un informe en el que se afirma una supuesta usurpación de una finca destinada a equipamiento social.

No habiéndose formulado oposición por el colindante pretendidamente afectado en el momento procedimental oportuno, la admisión extemporánea de un informe poniendo de manifiesto una supuesta usurpación de la finca de su propiedad no se aviene con el elemental principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución, además de conllevar el carácter claudicante de la eficacia de la declaración de notoriedad contenida en el acta de cierre, la cual quedaría siempre a expensas de que cualquier eventual afectado pudiera formular una oposición una vez transcurrido el plazo que la propia ley concede a los interesados para alegar lo que a su derecho convenga.

Debe advertirse, además, según resulta de la planimetría incorporada al citado informe, que no se acierta a determinar cuál es la parte pretendidamente invadida con la representación gráfica propuesta, pues la delimitación de la finca de titularidad municipal contenida en el informe se corresponde exactamente con la delimitación gráfica que para la misma se contiene en la Sede Electrónica de Catastro, al igual que ocurre con la finca

objeto del expediente, pues la representación gráfica propuesta consiste precisamente en la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al acta de inicio del expediente notarial de rectificación de descripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 11 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.