

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5804 *Resolución de 26 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Amorebieta-Etxano a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, con ocasión del otorgamiento de un acta otorgada en el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Álvarez Blanco, notario de Areatza, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, doña María Cristina Zataráin Martínez, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, con ocasión del otorgamiento de un acta otorgada en el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas.

Hechos

I

Mediante acta notarial, tramitada en virtud del expediente notarial de rectificación de descripción de fincas, otorgada el día 27 de octubre de 2022 ante el notario de Areatza, don Pedro Álvarez Blanco, con el número 1.066 de protocolo, se rectificaban los linderos y superficie de la finca registral número 3.438 del Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, que de una cabida inscrita de 3.800 metros cuadrados pasaba a la superior de 23.228 metros cuadrados, en base a informe técnico conteniendo las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, constando que su superficie catastral era de 22.164 metros cuadrados, acompañada de acta otorgada ante el mismo notario autorizante el día 11 de abril de 2023, con el número 324 de protocolo, en la que se insertaba diligencia de la que, literalmente, resultaba justificada la notoriedad pretendida de la rectificación de la descripción de la finca solicitada por la requirente.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, fue extendida nota, sin que conste fecha ni firma, del siguiente tenor literal:

«1) Uno de los requisitos exigidos para la inscripción de las inmatriculaciones y excesos de cabida es que:

“La descripción de la finca contenida en el título inmatriculador y en la certificación catastral tiene que ser idéntica.”

Descripción de la finca:

En el acta se dan tres descripciones diferentes (Registral, catastral, y según informe de inforlur). Según certificación catastral actualizada consta otra descripción (superficie) de la misma finca.

Si el interesado está de acuerdo con que la nueva superficie que consta en el catastro, 23.273,85 m² es la real y efectivamente es la descripción actual de catastro (con la superficie y linderos que figuran en la certificación catastral) la que pretende

hacerse constar en el Registro, debe de iniciarse de nuevo el procedimiento notarial, con la nueva descripción, superficie y linderos que pretenden hacerse constar en el Registro.

2) Tener en cuenta que la finca se halla gravada con dos reservas de usufructo, tal y como se indicó en la certificación registral solicitada.

Solicitar sus cancelaciones en caso de fallecimiento o deben ser notificados dichos usufructuarios.

3) Al ser la finca un monte, se notificará a Diputación a los efectos prevenidos en el art. 22 Ley Montes 43/2003.»

III

Contra la anterior calificación, don Pedro Álvarez Blanco, notario de Areatza, interpuso recurso el día 3 de diciembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que le ha sido notificada, acompañando a la copia autorizada de la escritura, nota de defectos sin fecha ni firma remitida por el Registro de la Propiedad de Amorebieta, que considero como motivo de denegación de la inscripción de la escritura autorizada por mí, el día 11 de Abril de 2.023, acta de notoriedad para la rectificación de cabida de finca inscrita, número 324 de Protocolo, presentada el día 5 de Mayo de 2.023 en el Registro de la Propiedad referido, número de entrada 1225/2023, asiento n.º Diario 88/16; y posteriormente el día 3 de Octubre de 2.023, número de entrada 2549/2023, asiento n.º Diario 751/16. Según la nota (sic): “1. uno de los requisitos exigidos para la inscripción de las inmatriculaciones o excesos de cabida, es que: la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador y en la certificación catastral tiene que ser idéntica”. Y añade a continuación: “descripción de la finca: en el acta se dan tres descripciones diferentes (Registral, catastral y según informe de inforlur). Según certificación catastral actualizada consta otra descripción (superficie) de la misma finca. Si el interesado está de acuerdo con que la nueva superficie que consta en el catastro, 23.273,85 m² es la real y efectivamente es la descripción actual de catastro (con la superficie y linderos que figuran en la certificación catastral) la que pretende hacerse constar en el Registro; debe de iniciarse de nuevo el procedimiento notarial, con la nueva descripción, superficie y linderos que pretenden hacerse constar en el Registro. 2 Tener en cuenta que la finca se halla gravada con dos reservas de usufructo, tal y como se indicó en la certificación registral solicitada. Solicitar sus cancelaciones en caso de fallecimiento o deben ser notificados dichos usufructos [sic]”.

Que no estando conforme con dicha nota expositiva de defectos, mediante el presente escrito interpone recurso contra ella con base en los siguientes:

Hechos:

A) Documento.—Acta de notoriedad para la rectificación de cabida tramitada conforme al art. 203 de la L.H autorizada por el notario de Areatza/Villaro, Don Pedro Álvarez Blanco, el día 11 de abril de 2023 número 324 de Protocolo.

B) Presentación.—Copia autorizada de dicha escritura se presentó físicamente en dos ocasiones en el Registro de la Propiedad de Amorebieta, el día 5 de mayo de 2023 en el Registro de la Propiedad referido, número de entrada 1225/2023, asiento n.º Diario 88/16; y posteriormente el día 3 de octubre de 2023, número de entrada 2549/2023, asiento n.º Diario 751/16.

C) Nota de defectos.—Por nota de defectos recibida, sin fecha ni firma, remitida por el Registro de la Propiedad de Amorebieta y acompañando a la copia autorizada, se deniega la inscripción y se exponen los motivos antes citados.

Fundamentos de Derecho:

1. El acta de notoriedad autorizado por mí incorpora como documentos unidos al mismo tanto el acta de apertura otorgado con carácter previo a la tramitación del expediente y a la correlativa notoriedad de fecha 27 de octubre de 2022, número 1.066 de Protocolo como las sucesivas diligencias que en cumplimiento del art. 203 de la L.H. se fueron practicando. En dicha acta previa se requiere al señor Registrador de la Propiedad a practicar la anotación preventiva de la pretensión solicitada por los señores comparecientes y expedir certificación en los términos de ese mismo artículo, para después de las pruebas que estime pertinentes y comprobada mi competencia en atención a la situación de la precitada finca dicte, yo el Notario, la resolución que proceda en orden a la notoriedad pretendida.

2. Entre las diligencias practicadas se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 203 de la L.H. Es decir, se cumple con la correspondiente publicación en el BOE, notificación a los colindantes de la finca que pudieran resultar afectados, publicación de Edicto en el Tablón de Anuncios del Municipio en el que radica la finca. Y en todos los trámites se cumple el mandato para el que nos requiere el interesado titular que solicita la rectificación, a saber: corregir y actualizar la descripción de la finca y en la medida en la que la descripción referida en el título y en la certificación catastral no se corresponde con la realidad física de la misma y puesto que las diferencias de cabida entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Catastro, solicitar la inscripción conforme al informe del Técnico competente sobre medición, superficie y linderos de la misma finca expedido por la Mercantil Inforlur. Todo ello, aseverando, previamente y advertido por mí, el Notario, de pena de falsedad en documento público, la veracidad de sus manifestaciones.

3. Las circunstancias expresadas en el acta reflejan lo siguiente: que el Monte llamado (...) figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Amorebieta, con el número de finca 3.438, con la medida de treinta y ocho áreas, es decir, tres mil ochocientos metros cuadrados. Que en el Catastro la medida de la finca es de veintidós mil ciento sesenta y cuatro metros cuadrados (22.164 m²). Y que el señor compareciente, avalado por el informe técnico que lo respalda, cumpliendo lo dispuesto en el art. 201.b) de la propia ley, aporta manifestación [sic] gráfica georreferenciada de la misma y manifiesta que tiene en la realidad veintitrés mil doscientos veintiocho metros cuadrados (23.228 m²).

4. Que resulta ajeno a la legalidad del documento las modificaciones posteriores introducidas en la medida catastral y que causalmente reflejan a día de hoy, fecha de este escrito, la misma medida que se hace constar en el Informe Técnico que se incorpora en el Acta y por el que se solicita la inscripción. El certificado catastral aportado por el interesado y que se incorpora a la escritura es de fecha 27 de enero de 2015, anterior a la fecha de la tramitación. Y ello es porque en el mismo se reflejan las firmas de los colindantes sobre sus propias parcelas, a modo de conformidad con la tramitación, que el requirente pretende hacer valer y sobre el que expresa su interés. La medida entonces de la parcela 162 del polígono 11 es de 22.164 m². El certificado catastral de esa misma parcela a fecha de este escrito es de 23.227,88 m². En la visión histórica de las modificaciones físicas de la misma la finca tiene una medida de 23.273,85 m² el día 8 de Septiembre de 2023. No es mi tarea aventurar los motivos de los sucesivos cambios. Pero (posiblemente) el tiempo transcurrido desde el otorgamiento del acta (abril de 2024 [sic]) o la preceptiva notificación a Catastro de Bizkaia que por correo electrónico yo mismo envíe el 11 de Enero de 2023 puedan contribuir a ello. Las especificidades del funcionamiento, coordinación (su falta) y los mecanismos de comunicación con la Administración Catastral del Territorio Histórico de Bizkaia convierten (a veces) en irrelevante el trámite. Por ese mismo motivo no se diligencia la comunicación. Pero cuento con prueba del correo que lo certifica. Y pudo, en todo caso (insisto que no es mi tarea adivinar el motivo) el propio particular acelerar en año y medio el cambio. Que por otro lado concluye adaptando la medida catastral al certificado técnico, que es el objeto del requerimiento y la finalidad expresada en el acta y que el Registro de la Propiedad se niega a admitir. No era el propósito del acta adecuar

la medida de la finca inscrita al Catastro (cuya superficie insisto en que me parece aquí irrelevante) sino al Informe Técnico, cuyos metros permanecen inmutables desde entonces y que se corresponde, por esos mismos errores descriptivos, a la realidad física que se pretende inscribir.

5. Que iniciar de nuevo el procedimiento de rectificación de cabida obviando este detalle perjudica aún más al particular y pervierte el sentido del trámite, que hace depender finalmente de la premura de quien califique el documento la virtualidad de su éxito o su fracaso. Cuando se otorga el Acta de referencia el certificado tenía una medida y el Informe Técnico apuntaba otra. Por eso mismo se manifestaba la discrepancia. Las medidas catastrales son ajenas en muchos casos a la actividad de nuestros despachos y se modifican a veces sin que Notarías o Registros de la Propiedad tengan participación. La coincidencia en este caso con la medida del Informe es comprensible. Pero tampoco sería descartable un futuro cambio en la medida catastral que me obligara –si ocurriera– *ad aeternum* a promover quién sabe cuántos procedimientos más. Si se pretende que, para cumplir las garantías del procedimiento fuera necesario, aportar el certificado catastral con la medida que la finca tenía entonces, al tiempo de su tramitación, llegamos tarde. Si la medida catastral que se pretende corregir es la que consta en el Informe Técnico, se me ocurren formas más sencillas de hacerlo que la iniciación de un nuevo procedimiento que a nadie beneficia.

El artículo 201.1 apartado d) de la Ley Hipotecaria, establece claramente, que cabe la representación gráfica alternativa también georreferenciada, a diferencia del expediente de inmatriculación del artículo 203 de la Ley hipotecaria, que solo admite la primera, en este sentido las Resoluciones de la DG de 6 de abril de 2017 y 22 de febrero de 2018 establecen que la remisión al artículo 18.2.c) de la Ley del Catastro, no significa que sea necesario que la descripción se haga coincidir con el Catastro, pues aunque lo deseable es llegar a esa coordinación, de la dicción de los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley hipotecaria resulta que claramente puede acceder al Registro la rectificación de la descripción por cualquiera de los procedimientos que la Ley establece, y en el mismo sentido la Resolución de 16 de julio de 2020 dice que el Registrador puede inscribir comunicándolo al Catastro para que fije las referencias catastrales y la ulterior Coordinación Catastro-Registro.

6. Entiendo, por el mismo motivo que explicaba en el expositivo anterior que sería dilatar el trámite de forma innecesaria que la iniciación de un nuevo procedimiento tuviera causa en notificar o aportar el certificado de defunción de titulares cuyos derechos, reservas de usufructo, fueron constituidos el 28 de agosto de 1871 y el 10 de noviembre de 1927 sobre una finca de la que procede la que ahora es objeto de rectificación y de cuyas circunstancias, domicilio o fecha de defunción, el interesado no tiene conocimiento. Y ello dada la naturaleza del procedimiento y ponderando el posible perjuicio a titulares de derechos o su interés y el mismo bien jurídico protegido, por haberse practicado con anterioridad la publicación del Edicto y el anuncio en el BOE de la modificación pretendida. “Es el propio art. 203, en relación con el 201 LH, el que prevé un sistema de notificación edictal nominativo, subsidiario, que se ha respetado en el presente caso”. Y la Resolución que establece que las dudas han de ser palmarias para expresarse al iniciarse el expediente, nada de esto parece darse en el caso que presentamos, pues por una alteración catastral “ex post” que no pudo tenerse en cuenta, se pretende, nada menos, sin notificación en forma que volver a iniciar un nuevo expediente, sin que haya fundamento legal en el procedimiento para ello, pues en otro caso, se produciría la inseguridad jurídica ajena a la persona que insta el procedimiento y al propio notario que se ajusta al procedimiento de ir iniciando procedimientos, por las alteraciones que (sin saber en qué documentos se ha basado el catastro) pueda ir aleatoriamente modificando, lo cual sería contrario al procedimiento unitario que propugna la ley hipotecaria y sanciona la DGSJFP en su resolución de 12 de mayo de 2023.

7. A ello hay que añadir que la práctica de la nota, por parte de la señora registradora de la Propiedad, que es un uso habitual en el funcionamiento diario de su

Registro, es extemporánea con los plazos de calificación y no tiene la consideración formal de nota de defectos, en los plazos que regula el artículo 18 de la Ley hipotecaria.

Ha de señalarse ante todo que la calificación referida no ha sido notificada en forma válida por la señora Registradora al recurrente.

Por dicha falta de notificación, no ha comenzado a correr respecto del recurrente el plazo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria para la interposición del presente recurso ni cabe entender que el mismo se presente fuera de plazo.

Como señala la Resolución de 15 de octubre de 2005, "El plazo del recurso debe principiar, pues, desde el momento en que se produce la notificación, en la forma prevenida legalmente. Y esta, no es otra que la prevista en de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y Procedimiento Administrativo Común, salvo que medie renuncia del que debe ser notificado, o consentimiento de éste para que se lleve a cabo por otra vía, como puede ser la telemática... En conclusión, no cabe efectuar la calificación negativa al presentante por vía telemática sino cuando éste hubiese formulado una manifestación de la que quede constancia fehaciente, aceptándola... Por todo ello cabe entender que la pretendida comunicación (en el supuesto de hecho, según alegaba el Registrador, por fax) no debe tenerse por notificación válida, sino a partir del momento en que el mismo se da por notificado, circunstancia que tiene lugar en el escrito mediante el que se formaliza el recurso, por lo que ha de entenderse que ha sido presentado dentro de plazo". A lo que hay que añadir que la calificación no se ha efectuado en la forma legalmente establecida sino solo como una nota de defectos.

8. Tampoco se hace referencia en la "nota de defectos" a posibles dudas de la Registradora sobre la identidad de la finca si bien cabe recordar que "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 (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, y entre las más reciente la de 8 de noviembre de 2018, entre otras)". Siendo el momento de manifestarlas, en su caso, el que establece la Ley: "(i) 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). En la certificación que se solicita al inicio del expediente (arts. 201 en relación con 203 L.H) (ii) 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, no será pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad no expresadas al tiempo de expedirse la certificación al inicio del procedimiento, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir dicha certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016)".

La Dirección reitera su "doctrina consolidada" sobre la registración del exceso de cabida, simple rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, y sobre la inscripción de representaciones gráficas. Y considera que "las dudas expresadas no fueron fundamentadas con la debida claridad y precisión, pues no se advirtieron en la misma la existencia de alteraciones catastrales que justifiquen una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca inscrita, como exigió la R. 17.06.2020; por ello, no puede exigirse que en el acta notarial se hayan llevado a cabo por parte del notario pruebas, diligencias o averiguaciones que tuvieran por objetivo disipar dudas no expuestas por el registrador al expedir la certificación, para que pudieran ser subsanadas en la tramitación del expediente». También entiende el registrador que uno de los colindantes debe comparecer personalmente en el expediente, sin bastar una notificación edictal; pero [sic]

9. Ha de señalarse asimismo que la calificación de la Señora Registradora, a juicio del recurrente no cumple el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, que exige por parte del

funcionario calificador una motivación jurídica de las causas que se consideran impeditivas de la inscripción, debidamente ordenada en hechos y fundamentos de derecho, pues ni siquiera se menciona el artículo de la Ley en que se basa.

Como ha señalado la Resolución del Centro Directivo de 3 de enero de 2004 (seguida de otras muchas) "... debe recordarse una vez más que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que al consignarse los defectos que a su juicio se oponen a la inscripción pretendida aquella exprese también la integra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación..."

Las Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero de 2005 destacan que "... sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título–. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo, y que se resumen, esencialmente en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en el tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida. Amplitud necesaria para tal fin, pues solo expresando las razones que justifiquen la decisión es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo se abandonarían a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas..."

Dichas Resoluciones, aplicando la jurisprudencia del Tribunal Supremo que rechaza como medio de motivación la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación o exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto, pues en tal caso existiría una motivación formal o aparente, entiende que la calificación no se encuentra debidamente motivada cuando "el funcionario calificador se ha limitado a citar unos preceptos y una Resolución de este Centro Directivo".

Y todo ello sin perjuicio de que entre Dirección General a conocer del mismo y decida sobre el fondo de la cuestión, precisamente en aras de evitar una dilación innecesaria con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

Ha de insistirse, finalmente, en que el informe del la [sic] Señora Registradora habrá de limitarse a las indicadas cuestiones de trámite, debiendo abstenerse de recoger en el mismo argumentaciones que vayan más allá de la simple transcripción de los fundamentos de su nota. Lo contrario, no vendría sino a corroborar la falta de motivación de la calificación que por la presente se recurre.

Se solicita,

Se admita el presente escrito teniendo por interpuesto recurso frente a la nota de defectos referida, procediendo, previos los tramites legalmente previstos, a dictar Resolución por la que ordene su inscripción.

Igualmente solicita la expedición de recibo acreditativo del presente recurso con expresión de la fecha de presentación del mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad informó manifestando que con ocasión de ambas presentaciones de las referidas actas, la Notaría autorizante las presentó de forma conjunta; que la certificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria fue expedida por su antecesora el día 14 de noviembre de 2022 en base a una instancia expedida por el propio notario recurrente, sin haberse tenido a la vista en el momento de su expedición la preceptiva acta de inicio del expediente, motivo por el cual no se

podieron advertir dudas de identidad relativas a la nueva superficie atribuida a la finca; que se comunicó a la Notaría la necesidad de que se precisara la superficie a inscribir, esto es, la catastral o la resultante del informe técnico, resultando a su juicio que ésta última no era suficiente, al tratarse de una representación gráfica alternativa, pues debía procederse en tal caso conforme a lo previsto en el artículo 18.2.c), párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, o lo que es lo mismo, acudir al procedimiento de subsanación de discrepancias logrando la correspondiente rectificación catastral; consecuencia de lo anterior, la Notaría remitió al correo electrónico del Registro el día 31 de agosto de 2023 notificación emitida por la Diputación Foral de Vizcaya en la que se resolvía modificar la superficie de la parcela catastral atribuyéndole la de 23.273,85 metros cuadrados, la cual era diferente de la consignada en el informe técnico; en base a esto último, era cuando se comunicaba a la Notaría, además de los defectos señalados, que indicase cuál era la superficie cuya inscripción se pretendía y que si se optaba por la nueva superficie catastral, se debería tramitar un nuevo procedimiento de rectificación; consecuencia de ello, la Notaría respondió que la actualización de descripción realizada por Catastro se debía a un error y que se había iniciado un nuevo procedimiento de subsanación de discrepancias para ajustar la cabida de la parcela a la superficie de 23.228 metros cuadrados que resultaban del informe de medición, lo que evidenciaba cumplido conocimiento de que el contenido de la nota de defectos, la cual fue comunicada a la Notaría el día 20 de octubre de 2023, en la forma solicitada y de manera efectiva; finalmente, señalaba que el recurso carecía de objeto, dado que si el propio recurrente manifestaba que la nota de defectos no reunía los requisitos formales legalmente establecidos, no hay objeto contra el que interponer recurso. El expediente fue elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19, 19 bis, 199, 201, 203, 323 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 9.4, 11.3 y 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; la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; el artículo 192 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 27 de octubre de 1999, 22 de marzo de 2001, 8 de octubre de 2005, 25 de octubre de 2007, 10 de junio de 2009, 2 de febrero y 14 de abril de 2010, 26 de enero y 13 de julio de 2011, 28 de febrero, 16 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de junio y 2 de diciembre de 2013, 27 de marzo, 3 de julio y 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 10 de agosto, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 21 de marzo, 21 de abril, 8 y 15 de junio y 20 de diciembre de 2016, 6 y 26 de abril, 1 y 19 de junio y 17 de noviembre de 2017, 6 de febrero, 23 de abril y 21 y 28 de noviembre de 2018 y 16 de enero, 1 de marzo, 4 y 30 de abril y 9 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 17 de junio de 2020, 18 de febrero y 1 de junio de 2021, 31 de mayo, 20 de junio y 21 de diciembre de 2022 y 28 de febrero y 3 de julio de 2023.

1. Es objeto de este expediente resolver sobre la pretensión de inscripción de la rectificación descriptiva de una finca y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada en virtud del expediente notarial de rectificación de descripción de fincas, regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En virtud del acta calificada, la registral 3.438 del Ayuntamiento de Zenuari pasa de una cabida inscrita de 3.800 metros cuadrados a la superior de 23.228 metros cuadrados, constando también en el acta que la superficie catastral atribuida a la parcela con la que se afirma guarda correspondencia es la de 22.164 metros cuadrados. Según certificación catastral

obtenida con posterioridad al otorgamiento del título, la nueva superficie atribuida a la parcela es la de 23.273,85 metros cuadrados.

La registradora, en una nota de defectos, carente de fecha y firma, señala como defectos obstativos a la inscripción los siguientes: en primer lugar, que si lo que se pretende es la constancia de la nueva superficie catastral, por ser ésta la real, debe iniciarse un nuevo procedimiento, con la nueva descripción que pretende hacerse constar en el Registro y, en segundo lugar, que estando la finca gravada con dos reservas de usufructo, debe solicitarse su cancelación en caso de encontrarse fallecidos los usufructuario o bien deben ser notificados éstos en la tramitación del expediente notarial de rectificación de descripción.

El notario recurrente sostiene, en síntesis, que se ha dado cumplimiento a la tramitación legal prevista para lograr la rectificación; que el promotor del expediente aporta representación gráfica georreferenciada alternativa con la cabida que pretende inscribirse –23.228 metros cuadrados–, resultando ajeno a la legalidad del documento las modificaciones posteriores que pudieran haberse operado en Catastro; que iniciar de nuevo el procedimiento de rectificación de cabida conlleva perjuicios al interesado y desvirtúa el procedimiento, de tal manera que las vicisitudes y éxito del mismo dependerían de la inexistencia de alteraciones catastrales sobrevenidas entre la finalización del procedimiento y su calificación registral y despacho; que el artículo 201 de la Ley Hipotecaria admite la representación gráfica georreferenciada alternativa; en cuanto a los derechos de usufructo que gravan la finca, que se desconocen los domicilios y fechas de defunción de los usufructuarios, arbitrándose en la norma un sistema de notificación edictal nominativo subsidiario; que las dudas de identidad deben advertirse en el momento de expedirse la certificación prevenida en el precepto y han de ser palmarias, lo que no ocurre en el caso del presente expediente, no reuniendo la calificación la motivación jurídica necesaria, pues ni siquiera se menciona el precepto en que se basa la calificación desfavorable; finalmente, señala que la nota de defectos no respeta los plazos de calificación consignados en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ni ha sido notificada en forma válida por la registradora, por lo que debe entenderse que no ha comenzado a correr el plazo para la interposición del recurso establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

2. Con carácter previo debe abordarse la naturaleza del escrito remitido por la registradora al presentante y cuya impugnación ha desembocado en el presente expediente puesto que la registradora, en su informe, considera, a la vista del escrito de recurso, que el mismo no constituye una nota de calificación sino una «nota de defectos».

Como tiene señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resolución de 10 de junio de 2009 y 16 de mayo de 2012), el procedimiento registral tiene una naturaleza especial que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. De esta doctrina, reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, resulta que la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas; y por ello, la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, por lo que no puede entenderse la existencia en el procedimiento registral de un trámite de audiencia, tal como se encuentra regulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, debe entenderse que si el registrador, una vez presentado un documento a despacho, procede a realizar al presentante una «comunicación» indicando la existencia de un defecto que sustancialmente impide la inscripción y justificando dicha apreciación, su comunicación deberá ser tratada a todos los efectos como nota de calificación en el sentido a que refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, aunque la referida

comunicación adolezca de defectos u omisiones formales, los cuales, en el presente caso, no impiden la sustanciación del expediente que por la presente se resuelve.

De acuerdo con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y los concordantes de su Reglamento, cuando el título no reúna todos los requisitos que según el criterio del registrador sean necesarios para acceder al Registro, se hará constar así en una nota firmada por el registrador y en la que expresarán las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas. Es a partir del momento en que al interesado le sea notificada esta nota de calificación cuando podrá, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, subsanar los defectos indicados. Téngase en cuenta que, precisamente para facilitar la subsanación, el artículo 323 de la Ley Hipotecaria prevé una prórroga automática del asiento de presentación por sesenta días, sin perjuicio de la posibilidad de pedir la anotación preventiva por defecto subsanable: «Si la calificación fuere negativa o el registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación. La duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta. Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria».

En el caso de este expediente, la nota de defectos emitida carece de fecha y firma. Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, «la calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley».

Por ello, la ausencia de fecha en la nota de defectos debe conllevar a la aplicación de la norma legal transcrita, de tal manera que incluso emitida fuera del plazo de calificación y despacho, será admisible la interposición del recurso, determinando la ausencia de la fecha de emisión la imposibilidad de apreciar la extemporaneidad del escrito de recurso.

3. En cuanto a la alegación del notario recurrente de que la nota carece de la fundamentación exigible, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y 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, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero de 2021, 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 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), 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.

Por ello, debe señalarse que, en principio, la calificación resultaría totalmente insuficiente en los términos en que se ha emitido por lo que debería revocarse, sin que ello implique la inmediata inscripción de la rectificación, (cfr. Resoluciones de 1 de marzo, 9 de octubre de 2019 y 3 de julio de 2023).

Ahora bien, no es menos cierto que, pese a lo anterior, y a la falta de argumentación y fundamentación de la nota, por las razones expuestas por la registradora en su informe, razones de economía procesal en conexión con los términos en que se produce el escrito de interposición del recurso y el informe de la registradora, permiten centrar el objeto del recurso (cfr. Resolución de 27 de octubre de 1999), de tal modo que puede afirmarse que el recurrente no ha sufrido indefensión y ha podido rebatir, en su escrito de recurso, los defectos manifestados en la nota de calificación, exponiendo las razones que, a juicio del mismo, permiten la inscripción del documento.

4. 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.

5. 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 de la Ley Hipotecaria, 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 201.1, último párrafo, de la Ley Hipotecaria], sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

6. Centrándonos en 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 (cfr. 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).

En el presente caso, la negativa de la registradora se fundamenta exclusivamente en la existencia de una alteración catastral sobrevenida que modifica la superficie atribuida a la parcela, siendo esta discordante con la contenida en la representación gráfica georreferenciada alternativa de la que resulta la superficie atribuida a la finca en el acta notarial tramitada en el seno del procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

En este punto, debe recordarse aquí la doctrina reiterada de este Centro Directivo en Resoluciones de 31 de mayo de 2022 y 28 de febrero de 2023, conforme a la cual, «hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad. Diferentes son sus unidades de trabajo, la parcela catastral basada en la apariencia física y la finca registral, que es aquella finca material, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Ambos operan con derechos distintos, como el administrativo del Catastro y el Civil Patrimonial del Registro de la Propiedad y están sujetos a principios distintos. Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 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, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el título VI de la legislación hipotecaria».

Además, el propio Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece con claridad que todo lo dispuesto en dicha ley «se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro» (artículo 2) y que aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos salvo prueba en contrario, todo ello es «sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán» (artículo 3 de citado texto refundido).

Por tanto, los pronunciamientos jurídicos registrales, tanto sobre el sujeto como sobre la ubicación y delimitación precisa del objeto del derecho de propiedad, «están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley» (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), de modo que «a todos los efectos legales [incluido, por tanto, también, a los efectos catastrales] se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

Por su parte, la Ley del Catastro ordena en su artículo 9.4 que «en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél», con la única salvedad temporal que luego cita, y el artículo 11.3 ordena que «en caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada» también con la única salvedad temporal que expresa dicho artículo.

En cambio, a la inversa, 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.

Por todo ello, la calificación de la registradora conforme a la cual, por constar una nueva superficie catastral en base a una alteración sobrevenida, debe manifestarse por los interesados si ésta es la real y tramitarse, en consecuencia, un nuevo expediente, de tal manera que la resolución catastral acordando la rectificación de la parcela hubiera de ser vinculante para el Registro de la Propiedad, resultaría completamente desacertada y contraria al Derecho vigente, por más que se hayan adoptado muchas medidas legales para avanzar hacia la coordinación entre el Registro y el Catastro, ya que todas ellas están presididas por dos principios fundamentales: el de independencia y autonomía funcional de cada una de dichas instituciones y el de, caso de no haberse alcanzado dicha coordinación, o llegar a perderse posteriormente, prevalencia de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad sobre los datos del Catastro inmobiliario.

7. Procede recordar también que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado reiteradamente (cfr. Resoluciones 6 de abril de 2017 y 22 de febrero de 2018) que «aunque no cabe duda que lo deseable es lograr el objetivo de la coordinación gráfica con el Catastro, de la dicción de los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria resulta claramente que puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral.

En el caso concreto del expediente del artículo 201, la letra d) de su apartado 1 prevé expresamente como particularidad la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa (...).

Además, de la regulación del procedimiento no resulta en ningún caso que la falta de aportación de la representación gráfica catastral o que la representación gráfica catastral o la alternativa difieran sea defecto que impida la inscripción de la rectificación de la descripción. Lo contrario supondría hacer depender la eficacia del procedimiento

tramitado ante notario de actuaciones o trámites que corresponden a otros organismos que no intervienen directamente en dicho procedimiento (...).

La Ley Hipotecaria admite expresamente en los artículos 9.b) y 10 que accedan al Registro representaciones gráficas alternativas en los siguientes supuestos: a) procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa, y b) cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

Para lograr la coordinación, dispone el artículo 10 que “el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda. De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral”».

Por tanto, aunque las previsiones legales tienen como objetivo que todo documento pueda llegar al Registro con una representación gráfica catastral y así se alcance la coordinación gráfica, también se prevé la posibilidad de que esta coordinación se alcance con posterioridad a la inscripción de la operación correspondiente.

8. Cuestión distinta, y no advertida en la nota de defectos, es la de cuáles son los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse. A este respecto, debe reseñarse que como destacaron las Resoluciones de 20 de junio y 21 de diciembre de 2022, conforme al apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, «para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca» y «deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita», si bien, tal como se afirmó en las Resoluciones de 28 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021, reiterada en otras posteriores, «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo», y que «tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2018) (...) Es más, la mera aportación del informe de validación gráfica catastral es suficiente (...) pues a través del correspondiente código seguro de verificación, a través de la Sede Electrónica del Catastro, se podrá obtener el archivo en formato GML que contiene la representación gráfica», criterio que viene refrendado por la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020.

9. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

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

En el caso de este recurso el recurrente alega que la certificación expedida al comienzo del expediente no expresaba dudas de identidad. Esta omisión en la expresión de dudas en la certificación debería motivar la estimación del recurso, resultando improcedente la manifestación de dudas una vez concluido el expediente, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Ahora bien, en el presente caso debe analizarse la circunstancia de que, según resulta del informe de la registradora, la certificación ha sido expedida por una registradora diferente a la que corresponde calificar lo actuado en el procedimiento e inscribir el mismo y en momento anterior a la presentación del acta de inicio del procedimiento, pues ésta fue presentada conjuntamente al acta de cierre.

Efectivamente, la instancia solicitando la expedición de certificación está fechada el día 31 de octubre de 2022, solicitud que también se contiene en el acta de inicio otorgada el día 27 de octubre de 2022, habiéndose expedido la misma el día 14 de noviembre de 2022, sin que conste la existencia de documentos presentados y pendientes de despacho. La reiteración en la solicitud de expedición se explica en que, efectivamente, como advierte la registradora en su informe, ambas actas fueron presentadas conjuntamente, habiéndose expedido la certificación en base a la instancia antes referida, de manera tal que no pudieron ser tenidas en cuenta por la registradora certificante (distinta de la que finalmente calificó el documento) todas las circunstancias necesarias para advertir las posibles dudas de identidad que se le plantearan, pues no se expresa en la instancia la nueva descripción atribuida a la finca, ni se acompaña a la misma la representación gráfica georreferenciada alternativa que pretende inscribirse.

En este sentido, aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General, conforme a lo expuesto, que el momento procedimental oportuno para advertir las dudas de identidad es en el momento de expedir la certificación, no puede sustraerse a la registradora la posibilidad de calificar negativamente el documento si el mismo ha sido presentado obviando los trámites contenidos en la regulación del expediente, cual es la previa presentación del acta de requerimiento en el que conste la rectificación descriptiva y la base gráfica cuya constancia registral se pretende.

Además, la certificación fue expedida por una registradora distinta de aquélla que ha calificado el documento. A esta cuestión se refirió la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 30 de abril de 2019, que estimaron como salvedad a la regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resoluciones de 3 de junio de 2013, 27 de marzo de 2014 y 10 de agosto de 2015). Esto último debe entenderse siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguarda de los tribunales, publicando, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento. Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada.

10. A la vista de lo anterior, lo procedente será proceder a una nueva presentación del título, si ya estuviera caducado su asiento de presentación, al que se acompañe la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se solicita, con el cumplimiento de los requisitos técnicos antes expuestos, sin necesidad de determinarse por el interesado si lo que pretende es inscribir la representación gráfica catastral de la

finca –por haberse producido una alteración catastral sobrevenida–, pues éste ya ha solicitado en el título inscribible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, por haberla incorporado al título y adaptando la descripción literaria de la finca a lo que resulta de la misma, conforme al criterio del apartado segundo letra a) de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016).

11. En cuanto a la necesidad de ser notificados los titulares de los derechos de usufructo con los que se halla gravada la finca, caso de no acreditarse su fallecimiento y solicitarse la cancelación registral de los mismos, conforme al artículo 192 del Reglamento Hipotecario, debe señalarse que en el expediente regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria debe expresarse el promotor los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la finca y en el artículo 203.1, al que se remite el artículo 201 de Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». Por tanto, del precepto transcrito resulta que la notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

Como han señalado las Resoluciones de 7 de noviembre de 2017, 23 de abril de 2018 y 16 de enero de 2019, la remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203».

Asimismo, la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se refiere a estas formas de notificaciones que han de realizar tanto notarios como registradores, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el "Boletín Oficial del Estado" con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación.

En el caso de este expediente, se desconoce el lugar de notificación de los titulares de los derechos de usufructo, de tal manera que debe procederse a la notificación edictal. Este tipo de notificaciones edictales que se realizan con carácter supletorio, como ha señalado este Centro Directivo, deben estar nominalmente dirigidas a los interesados en la notificación, pues en otro caso conllevará una clara merma en sus garantías al no figurar el destinatario de la notificación, dificultando que pueda llegar a su conocimiento. En el edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado» que consta incorporada al acta de cierre, no consta notificación nominal a los referidos titulares de los derechos de usufructo citados o a sus herederos, sino únicamente se indica en la

misma que «tiene cualquier interesado la facultad de hacer alegaciones en la dirección de la Notaría antes reseñado en el plazo de un mes».

Por todo lo cual, procede confirmar en este extremo la calificación de la registradora, siendo fácilmente subsanable el defecto advertido, sin necesidad de proceder a la repetida notificación edictal nominativa si se aportan los certificados de defunción de los usufructuarios, de conformidad con lo señalado en el artículo 192 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en cuanto al primero de los defectos señalados, y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al segundo, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 26 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.