

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12189 *Resolución de 29 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Écija a inscribir una escritura de rectificación de otra de segregación.*

En el recurso interpuesto por doña Rafaela Lindo García, notaria de Fuente Palmera, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Écija, don Ricardo Alfaro Roa, a inscribir una escritura de rectificación de otra de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 27 de abril de 2017, ante la notaria de Fuente Palmera, doña Rafaela Lindo García, con el número 323 de protocolo, se subsanó la escritura otorgada ante la misma notaria, el día 28 de noviembre de 2003, con el número 1.202 de protocolo, en cuanto a la descripción de la finca matriz, registral 10.000/II, y la segregada, registral 11.066/II, ambas del término municipal de Écija.

II

Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Écija, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral correspondiente a la escritura de subsanación otorgada en Fuente Palmera el día veintisiete de abril de dos mil siete, ante la notario doña Rafaela Lindo García, –Protocolo 323/2017–, a instancias de doña B. M. C. y don F. S. C.–Hechos Primero.–Con fecha 5 de mayo último y bajo el asiento 1159 del Diario 154, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual, se subsana la escritura otorgada en Fuente Palmera el día 28 de noviembre de 2003, ante la Notario, Doña Rafaela Lindo García, –Protocolo 1202/2003–, y todo ello respecto a la finca matriz registral 10000/II y la segregada, registral 11066/II, ambas del término municipal de Écija.–Segundo.–Calificado registralmente dicho documento y teniendo en cuenta lo dispuesto en materia de calificación registral por los artículos 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, se ha observado la existencia de los siguientes inconvenientes que impiden el despacho del documento presentado: 1º.–Falta de licencia de segregación. 2º.–Existe una divergencia en cuanto a la superficie de la finca matriz, es decir, en la escritura se manifiesta que tiene una superficie de 81,6897 hectáreas, si bien, la suma de las parcelas catastrales que la integran según la propia escritura, la superficie es la de 81,5279 hectáreas. Existe otra divergencias en cuanto a la superficie de la finca resto tras la segregación, y la que resulta de la suma de las parcelas catastrales que la componen según la escritura, es decir en la descripción de la finca discontinua descrita en el apartado C y que constituye la finca resto, resulta una discordancia puesto que se señala, que tras la segregación tiene una superficie según catastro de 28,5840 hectáreas dividida en dos fincas, una de 13,0416 hectáreas y otra de 15,3806 hectáreas. La suma de dichas superficies que son coincidentes con las superficies que figuran en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, no es igual a la indicada en la escritura, que debe ser 28,4222 hectáreas. Tampoco existe coincidencia entre las descripciones literarias de las fincas matriz, segregada y resto, con las que resultan de la línea perimetral de las parcelas catastrales que las integran. 3º.–Falta de tramitación del procedimiento prevenido en la ley 13/2015 para la rectificación de la descripción de una finca. Fundamentos de Derecho I.–En cuanto al primer defecto

advertido, dada la falta de correspondencia entre la descripción de la finca segregada en la escritura rectificadora de dos mil tres con la actual de subsanación, así como la falta de coincidencia en cuanto a los números de polígonos y parcelas que se indican en la declaración de innecesariedad de licencia de segregación y los que figuran en la nueva escritura de subsanación, se hace imprescindible que se aporte la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesariedad de la misma, en términos coincidentes con las superficies de la escritura de subsanación.—Así lo exigen: La Ley 7/2002 art 66 de Ordenación Urbanística de Andalucía cuando dispone: «2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento. 3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente». Y el RDL 7/2015 de 30 de Octubre en su artículo 26.2 que establece: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles». II.—En cuanto al segundo de los defectos, se advierte que la superficie indicada en la finca originaria y en la resto tras la segregación, no coincide con la descripción de la misma. Y en cuanto a los linderos se mantienen los de la primitiva descripción sin adaptarlos a los datos catastrales que permiten la correcta identificación y localización de la finca. Dada la necesaria correcta descripción de las fincas, se hace necesario precisar cuál es la correcta superficie cuya inscripción se pretende y, como dice el artículo 51 del RH, la descripción de las fincas rústicas será preferiblemente perimetral y sobre la base de los datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados del plano oficial. Es necesario por tanto precisar la superficie correcta y caso de no coincidir con la catastral aportar la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa con todos los requisitos previstos en la Ley 13/2015 y acomodar la descripción de las tres fincas matriz originaria, segregada y resto a la descripción catastral en cuanto a su línea perimetral. III.—En cuanto al tercer defecto advertido, una vez subsanados los dos defectos señalados en los fundamentos I y II, se hace necesario proceder a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En la Ley 13/2015 se regulan dos procedimientos para la rectificación de la descripción de una finca registral. En la escritura calificada se rectifica tanto la descripción de la finca matriz como de la finca segregada y de la finca resto tras de la segregación efectuada. De la comparación entre unas y otras, especialmente en cuanto a la finca matriz y la finca resto, se deducen variaciones significativas en la configuración física de las mismas. Al no haberse seguido por el Notario autorizante el procedimiento prevenido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria se hace imprescindible seguir el procedimiento regulado en el artículo 199 para lo cual será necesario la solicitud expresa por parte de los titulares registrales del dominio de las fincas afectadas. En este sentido, la resolución de 19 de Julio de 2016 declara que dichos procedimientos permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como de linderos, incluso de linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y

además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados –todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda–, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su 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. En el presente caso existen dudas fundadas ya que, como resulta del historial registral de la finca originaria, su descripción literaria era bastante precisa, describiendo literalmente una parte de la misma como «una franja en punta de lanza de la parcela número 4, que parte del vértice sur de la parcela número 8, hasta el límite Norte de la parcela número 4 con una extensión de cinco hectáreas veintiocho áreas y cincuenta y una centiáreas» que en la nueva descripción de la finca originaria desaparece, por lo que parece necesario el acudir a dicho procedimiento para rectificar la descripción, dadas las peculiaridades señaladas y la aparición de linderos fijos tales como caminos, conversión en finca discontinua etc., y así obtener la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca segregada y de la finca resto. De dicha manera podrá apreciarse la correspondencia entre la descripción literaria de la finca y la representación gráfica catastral aportada. Parte dispositiva Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa de los inconvenientes subsanables apuntados.–La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación negativa (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ricardo Alfaro Roa registrador/a de Registro Propiedad de Écija a día veinticinco de Mayo de dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Rafaela Lindo García, notaria de Fuente Palmera, interpuso recurso el día 29 de junio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) 1º.–En cuanto al primer defecto advertido, que se requiere para que se aporte declaración de innecesariedad para la segregación, los fundamentos alegados no deben entenderse aplicables para este caso en concreto (segregación ya inscrita que se pretende subsanar), y sobre todo cuando la corrección que se pretende no amplía la superficie segregada si no que la reduce de cincuenta y cuatro hectáreas, cuarenta áreas y dieciocho centiáreas (concedida en la licencia de segregación), y cincuenta y tres hectáreas diez áreas y cincuenta y siete centiáreas (superficie catastral) que es la que se pretende subsanar, inferior incluso al 10% respecto de la superficie inscrita, conforme a la Resolución de 4 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE 93 de 17 de Abril. 2º.–En cuanto al segundo de los defectos se entiende que es correcta la divergencia señalada, en cuanto a la superficie indicada en la escritura y la suma de las referencias catastrales (la que se pretende inscribir) que componen la finca registral, pudiéndose aclarar y subsanar tal defecto. En cuanto a la coincidencia de las descripciones literarias de las fincas matriz, segregada y resto, con las que resultan la línea perimetral de las parcelas catastrales que las integran, cabe destacar que es evidente que cuando se identifica la ubicación y delimitación de una finca a través de la georreferenciación de sus vértices y por tanto de sus linderos, bien mediante la expresión de sus coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial (catastro en este caso)

resulta ya superfluo a tales efectos identificativos la mención unilateral de cual pueda ser el nombre y apellidos de las personas que en momento dado puedan ser los propietarios de las fincas colindantes con la que ha quedado perfectamente identificada y delimitada, y con más motivo cuando es la primera vez que se intenta georreferenciar, que existan dichas discrepancias, tal y como recoge la resolución de 22 de Septiembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. 3º.—Respecto del tercer defecto, en el que se invoca la aplicación del procedimiento recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y como bien se ha indicado anteriormente conforme a la Resolución de 4 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE 93 de 17 de Abril, debe entenderse que la diferencia tanto en la finca originaria y las objeto de subsanación no excede ninguna del 10%. En cuanto a la precisión de la descripción que manifiesta la calificación «una franja de terreno en punta de lanza de la parcela número 4 que parte del vértice sur de la parcela numero 8 hasta el límite Norte de la parcela número 4 con una extensión de cinco hectáreas veintiocho áreas y cincuenta y una centiáreas», invoca un plano de partición del cortijo antiguo en el cual se formó el lote objeto de subsanación y que se encuentra incluido en la escritura de subsanación donde pueden identificarse esas parcelas citadas y en superposición con catastro coincide con lo indicado en la escritura poniendo de manifiesto el error literario al interpretar el plano en el año 2003 cuando se segregó la finca que se subsana; alejando cualquier duda fundada sobre las intenciones de los comparecientes, que solo pretenden ajustar la descripción registral a la realidad física de las mismas».

IV

El registrador de la Propiedad de Écija informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 24 de la Ley 19/1995 de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2012, 12 de noviembre y 4 de diciembre de 2013, 5 de agosto de 2014, 17 de noviembre de 2015 y 6 de mayo y 3 de noviembre de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si procede la inscripción de una escritura de subsanación de otra de segregación, constando esta última ya inscrita, en la que se pretende rectificar la descripción de la finca matriz, de la porción segregada y de la finca resto.

El registrador suspende la inscripción por considerar que para rectificar la segregación es precisa nueva licencia de segregación; que existen divergencias en la descripción de las fincas, pues la superficie total no se corresponde con la suma de las superficies de las porciones que la integran; y, además, tampoco hay correspondencia entre la descripción literaria con la que resulta de las parcelas catastrales que integran las fincas. Y finalmente, que no se ha tramitado ni el procedimiento previsto en artículo 199 ni en el 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción, al existir dudas fundadas de identidad de la finca que impiden la rectificación descriptiva sin las garantías de tales procedimientos, teniendo en cuenta la precisión de la descripción que figura en el Registro.

La notaria recurre alegando que no es necesaria nueva licencia de segregación o declaración de innecesaria ya que la rectificación no amplía la superficie segregada sino que la reduce de 54 hectáreas, 40 áreas y 18 centiáreas (concedida en la licencia de segregación), a 53 hectáreas 10 áreas y 57 centiáreas (superficie catastral) que es la que se pretende subsanar, inferior incluso al 10% respecto de la superficie inscrita. Que se muestra conforme con el defecto relativo a la divergencia en cuanto a la superficie indicada en la escritura y la suma de las referencias catastrales (la que se pretende inscribir) que

componen la finca registral, por lo que no se extiende el recurso a este extremo (artículo 326 Ley Hipotecaria). En cuanto a la coincidencia de las descripciones literarias de las fincas matriz, segregada y resto, con las que resultan la línea perimetral de las parcelas catastrales que las integran, afirma que una vez identificada la ubicación y delimitación de una finca a través de la georreferenciación de sus vértices y por tanto de sus linderos resulta ya superfluo a tales efectos identificativos la mención unilateral de cual pueda ser el nombre y apellidos de las personas que en momento dado puedan ser los propietarios de las fincas colindantes con la que ha quedado perfectamente identificada y delimitada. Por último, respecto del tercer defecto, afirma que la diferencia tanto en la finca originaria y las objeto de subsanación no excede ninguna del 10% y que, en cuanto a la precisión de la descripción que manifiesta la calificación, en realidad se pretende corregir un error literario al interpretar un plano de partición de la finca.

2. En primer lugar, se señala como defecto que se precisa licencia de segregación para proceder a la rectificación de descripción de las fincas matriz, segregada y resto que figuran en una escritura de segregación anteriormente inscrita.

Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 12 de noviembre de 2013) la licencia municipal cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda el registrador –ni el notario– modificar los términos de su obtención.

El artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, señala que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. (...) En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción». En la normativa andaluza aplicable al caso, la exigencia de licencia o declaración de innecesariedad se establece en el apartado 4 del artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia.

En el caso concreto, la licencia concedida para practicar la segregación ya inscrita y que ahora se subsana se refiere a «la segregación en parte de la finca conocida como (...) (finca registral núm. 10.000), en suelo no urbanizables, finca con una superficie de 98,8090 Has., la segregación de una parcela de 54,4018 Has. de las cuales 1,2500 Has. son parte de la parcela catastral núm. 27; una superficie de 44,3234 Has. son parte de la parcela catastral núm. 28; y una superficie de 8,8284 Has. son parte de la parcela catastral núm. 80» (no consta el número de polígono).

Sin embargo, la descripción de las fincas resultantes en la escritura de subsanación, que ahora pretende inscribirse, es la siguiente:

– La finca matriz consta con una superficie de 81,6897 hectáreas y se afirma que se encuentra identificada en el Catastro como parcelas 27 b), 28 a), 232, 230, 233, 80 y 82 del polígono 7.

– La finca segregada consta con una superficie de 53,1057 hectáreas y se afirma que se identifica en el Catastro como parcelas 230, 232 y 233.

– La finca resto pasa a describirse como una finca discontinua, con una superficie de 28,5840 hectáreas, aseverando que se corresponde con las parcelas 27 b), 28 a), 80 y 82.

Por otra parte, resulta relevante, tal y como destaca el registrador en su calificación, que en la descripción de la finca matriz y de la finca resto constaba una franja en punta de lanza de la parcela número 4, que parte del vértice sur de la parcela número 8 hasta el límite de la parcela número 4, con una extensión superficie de 5,2851 hectáreas. Esta porción de terreno no figura en la nueva descripción de las fincas en la escritura de subsanación, alegando la recurrente que se pretende corregir un error de interpretación de un plano, pero que en definitiva supone una minoración de la superficie que incluso podría encubrir una modificación hipotecaria no documentada.

En cuanto a la descripción como finca discontinua, resultante de una modificación hipotecaria, debe recordarse, aunque no se alude a ello expresamente en la calificación, que la formación de las porciones que integran dicha finca discontinua, tendría que cumplir el requisito previo de que las mismas no fueran inferiores a la unidad mínima de cultivo, pues así resulta del citado artículo 24 de la Ley 19/1995, según afirmó este Centro Directivo en Resolución de 27 de noviembre de 2012.

En definitiva, en el caso de este expediente no se produce una mera falta de correspondencia en la superficie de las fincas entre el título y la licencia, sino la total alteración de las parcelas catastrales que se identifican en dicha licencia así como la desaparición de una porción determinada de la finca y la creación de una finca discontinua; circunstancias que denotan una ordenación de los terrenos que no se corresponde con la modificación hipotecaria inscrita para la que se concedió la licencia y que ahora se pretende rectificar.

Por todo ello resulta plenamente justificada la exigencia del registrador de adaptar la descripción autorizada a la variación posterior por las partes de la superficie a segregar junto con la correspondiente al resto de finca matriz, a fin de lograr la plena coincidencia entre escritura pública, inscripción y licencia recabada, defecto que puede ser, por tanto, fácilmente subsanado.

3. En cuanto al segundo defecto, es únicamente objeto de recurso el inciso que se refiere a que no existe coincidencia entre las descripciones literarias de las fincas matriz, segregada y resto, con las que resultan de la línea perimetral de las parcelas catastrales que las integran.

En este punto la recurrente afirma que una vez identificada la ubicación y delimitación de una finca a través de la georreferenciación de sus vértices y por tanto de sus linderos resulta ya superfluo a tales efectos identificativos la mención unilateral de cual pueda ser el nombre y apellidos de las personas que en momento dado puedan ser los propietarios de las fincas colindantes con la que ha quedado perfectamente identificada y delimitada.

Es correcta dicha afirmación de la recurrente en base a la doctrina de esta Dirección General relativa a que «cuando se identifica la ubicación y delimitación de una finca a través de la georreferenciación de sus vértices, y por tanto de sus linderos, bien mediante la expresión de sus coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial, bien a través de un plano oficial que a su vez esté georreferenciado (...) resulta ya superfluo a tales efectos identificativos la mención unilateral de cuál pueda ser el nombre y apellidos de las personas que en un momento dado puedan ser los propietarios de las fincas colindantes con una que ya ha quedado perfectamente identificada y delimitada» (Resolución de 5 de agosto de 2014).

Ahora bien, esta cuestión debe ponerse en relación con el último defecto señalado en la calificación en el que se exige la tramitación de un procedimiento para la rectificación de la finca que implica la inscripción de la representación gráfica, lo que la recurrente considera innecesario, al ser inferior al 10% la superficie que se pretende rectificar.

En este punto debe recordarse que la coordinación gráfica a la que alude la recurrente sólo tiene lugar en cuanto a la representación gráfica de la finca. En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (véase por todas la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo

tanto la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Y más recientemente ha señalado esta Dirección General (Resolución de 6 de mayo de 2016) que «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b. y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Esta Dirección General ha señalado que pese a la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2.b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación. No obstante, dado que se pretende la rectificación de la descripción adecuando la superficie de las fincas a la que resulta de la certificación catastral, es preciso que quede acreditada la correspondencia de las fincas con la que resulta de dicha certificación catastral, lo que no resulta del título en el presente caso dadas las diferencias descriptivas puestas de manifiesto por el registrador en su calificación.

4. En cuanto al último defecto, esta Dirección General ha reiterado desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a y b, de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si

bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen 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 que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su 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.

En el caso de este expediente las rectificaciones propuestas no superan el 10% de la superficie inscrita no obstante lo cual el registrador expone en su calificación dudas fundadas que justifican la tramitación de un procedimiento para la rectificación que implique mayores garantías, como los regulados en los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria. No puede olvidarse que el último párrafo del artículo 201.3, tras exponer la posibilidad de rectificar la descripción sin inscripción de representación gráfica dispone que «en ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie». Tales dudas están debidamente justificadas en la calificación según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores de esta Resolución.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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, 29 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.