

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008400

**RESOLUCIÓN de 6 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca.**

(BOE de 20 de abril de 2017)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Rectificación de descripción una finca. Aportación de una representación gráfica de la finca alternativa a la catastral.** La Ley Hipotecaria, al regular en su artículo 201.1 las particularidades del procedimiento de rectificación de descripción de fincas, contempla específicamente el supuesto de aportación de representación gráfica alternativa, prescribiendo que en tales casos el notario debe proceder conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 18.2 c) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. La remisión a dicho precepto implica que del contenido del acta deberá resultar que se han cumplido los trámites previstos en el mismo. Por tanto, como trámites del procedimiento que debe cumplimentar el notario se encuentran la notificación a los colindantes catastrales y la comunicación al Catastro de la rectificación de la descripción consignada en el documento. Cuestión distinta es que, una vez cumplimentados debidamente por el notario los trámites reseñados, se proceda por el Catastro a practicar las rectificaciones que correspondan en el parcelario catastral. De este modo, el último párrafo del meritado artículo 18.2.c) posibilita que la representación gráfica alternativa quede incorporada al Catastro, pasando a ser representación gráfica catastral, y podrá constar en la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica y acceder al Registro, quedando coordinada la finca registral con el Catastro en los términos y con los efectos que se prevén en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, esto no es más que el iter diseñado en la Ley para la incorporación al Catastro de la representación gráfica alternativa que se haya aportado en un expediente de rectificación de descripción de fincas. Aunque no cabe duda que lo deseable es lograr el objetivo de la coordinación gráfica con el Catastro, de la Ley Hipotecaria resulta claramente que puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por diversos procedimientos aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral. En el caso concreto del expediente del artículo 201.1 d) se prevé expresamente como particularidad la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa, a diferencia de lo que ocurre con el supuesto de la inmatriculación en el que obligatoriamente la representación gráfica debe ser catastral. Además, de la regulación del procedimiento no resulta en ningún caso que la falta de aportación de la representación gráfica catastral 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.

### PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198, 199, 201, 203 y 326.  
RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 18 y 47.

En el recurso interpuesto por don M. P. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Segovia número 3, doña María de los Ángeles de Echave-Sustaeta y de la Torre, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca.

### Hechos

I

Mediante acta autorizada por el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, que se inició con fecha 21 de septiembre de 2016, número 1.687 de protocolo, y se concluyó con fecha 18 de noviembre 2016, número 2.112 de protocolo, se tramitó el procedimiento regulado en el apartado 1 del artículo 201 de la Ley



Hipotecaria para la rectificación de descripción de la finca registral número 4.350 del término de Navas de San Antonio.

## II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Segovia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Segovia número tres de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y calificado el acta de notoriedad de rectificación de descripción autorizadas por el notario de Segovia, Don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, que se inicia con fecha 21/09/2016, número de protocolo 1687 y se concluye con fecha 18/11/2016, número de protocolo 2112/2016, se suspende la inscripción del documento en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos 1.–Presentado telemáticamente en este Registro de la Propiedad, a las 15:04, del día 21/11/2016, bajo el asiento número 1616, del diario 46, las actas expresada, y aportadas copias autorizadas de las mismas, junto con el justificante del pago del impuesto con fecha nueve de Diciembre último.–2.–En dichas actas se procede a rectificar la descripción de la finca registral 4350 del término municipal de Navas de San Antonio. Fundamentos de Derecho La finca objeto de rectificación, figura inscrita en el Registro con una superficie de 2.021 m<sup>2</sup>., en el Catastro según la certificación catastral descriptiva y gráfica que se inserta con una superficie de 1.814 m<sup>2</sup>, y según la medición del técnico y conforme se solicita la rectificación con una superficie de 1.791 m<sup>2</sup>.–El apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que el Notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada por medios telemáticos en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. Dicha alteración se realizará en el catastro en el plazo de cinco días desde su conocimiento, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción. En el presente caso, y una vez consultada por esta oficina la sede virtual del Catastro, dicha finca sigue con una superficie de 1.814 m<sup>2</sup> sin que conste la modificación de la rectificación solicitada. Contra la presente nota (...) Segovia, tres de enero del año dos mil diecisiete. El registrador (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. G. interpuso recurso el día el 18 de enero de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Alegaciones Primera.–En el Acta Notarial objeto de examen y calificación se procede a rectificar la descripción de la finca 4350 del Término Municipal de Navas de San Antonio, esta finca figura inscrita en el Registro con una superficie de 2021 metros cuadrados, en el Catastro según Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se inserta por una superficie de 1.800 metros cuadrados y según la medición del técnico y conforme se solicita la rectificación con una superficie de 1.791 metros cuadrados. Constan unidos al Acta Notarial documentos acreditativos de la real medición de la finca, con representación gráfica, y coordenadas georreferenciada, por técnico y un informe de la Alcaldía otorgando licencia de segregación y explicando que la diferencia entre la superficie primitiva y la superficie del catastro se explica por la ampliación de la expropiación de la Carretera N-VI, con cuya zona de afección es lindera la finca, así como que la diferencia que figura en el Catastro y la superficie real de la finca de 1.791 metros cuadrados, superficie real acreditada cuya rectificación se insta en el Acta de Notoriedad, se explica por las alineaciones marcadas en las Normas Urbanísticas Municipales. El Acta Notarial recoge en la descripción de la finca y su referencia Catastral el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 18.2 a) del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, explicando a su requerimiento las manifestaciones efectuadas por la pequeña discrepancia de superficie que existe. Segunda.–Ha tenido conocimiento esta parte que el Sr. Notario ha dado cumplimiento de sus obligaciones frente al Catastro conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario y se ha acreditado ante el Fedatario Público el cumplimiento por el compareciente de toda clase de requisitos legales y formales en la formalización del instrumento Notarial para rectificación de la superficie de la finca, que en el presente supuesto se refiere a defecto en la superficie de 23 metros cuadrados, a causa de cesiones de suelo por motivo de alineaciones conforme a la Normativa Urbanística Municipal. Se fundamenta la suspensión de la inscripción del documento al no constar en el Catastro la modificación de la rectificación solicitada, hecho y circunstancia completamente ajeno al Recurrente que en ningún caso puede resultar perjudicado por el cumplimiento o no de las validaciones técnicas realizadas por medios telemáticos, cuyas obligaciones serán o no atribución del Notario o del Registro de la Propiedad, pero en ningún caso puede derivarse el perjuicio al Recurrente con la Nota de suspensión

que es objeto del presente Recurso, siendo que el objeto del Acta de rectificación de superficie es lo que determina la rectificación de la superficie Catastral y no a la inversa por lo que parece un contrasentido en sus términos que se exija en la Nota de suspensión la incorporación al Documento Público de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del inmueble afectado que refleje su nueva descripción cuando la nueva descripción precisamente se concluye con el otorgamiento del Acta Notarial de rectificación, por lo que en ningún caso puede trasladarse al Recurrente el perjuicio que deriva de la suspensión calificada que es objeto del Recurso y no puede trasladarse al ciudadano la obligación de cumplimiento de los medios telemáticos y que tenga que formalizar de mutuo propio y personalmente gestiones ante el propio Catastro que no le corresponden. Por último consideramos que conforme a la Doctrina del Centro Directivo ante el que comparecemos no existen dudas de ninguna clase que pueda albergar ese Registro tanto en la representación Gráfica de la Finca, así como su identidad y superficie acreditada, sin que de la nota de calificación resulte ninguna circunstancia que cuestione la alteración de superficie rectificada en el instrumento Notarial, por lo que no existe razón jurídica suficiente para suspender la inscripción del documento y las que pudiesen concurrir en ningún caso pueden derivar en el perjuicio que conlleva la calificación de suspensión, reservándose el Recurrente cualquier clase de acción que en derecho corresponda».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Segovia número 3 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; 18 y 47 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir procede la inscripción de rectificación de descripción una finca resultante tras la tramitación del expediente previsto en el apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria si se aporta una representación gráfica de la finca alternativa a la catastral.

La registradora opone que, dado que en los trámites del citado artículo 201 se prescribe proceder conforme al artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario, la representación gráfica que se aporte al Registro ha de ser necesariamente catastral.

2. El apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, al regular las particularidades del procedimiento de rectificación de descripción de fincas contempla específicamente el supuesto de aportación de representación gráfica alternativa, prescribiendo que en tales casos el notario debe proceder conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La remisión a dicho precepto implica que del contenido del acta deberá resultar que se han cumplido los trámites previstos en el mismo: «...cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior. El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público». Por tanto, como trámites del procedimiento que debe cumplimentar el notario se encuentran la notificación a los colindantes catastrales y la comunicación al Catastro de la rectificación de la descripción consignada en el documento.

En el presente caso, en el acta de fecha 21 de septiembre de 2016 consta la afirmación del notario a efectos del artículo 18.2 de la Ley del Catastro de que se efectuarán las notificaciones a colindantes (que efectivamente se realizan además en el curso del procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria que se ha tramitado) y que informará telemáticamente a la Dirección General del Catastro acerca de la discrepancia a efectos de que se incoe el procedimiento oportuno. Sin que por otra parte se haya planteado en la nota de calificación ninguna cuestión sobre omisión de trámites por parte del notario (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).



3. Cuestión distinta es que, una vez cumplimentados debidamente por el notario los trámites reseñados en el anterior fundamento, se proceda por el Catastro a practicar las rectificaciones que correspondan en el parcelario catastral.

De este modo, el último párrafo del meritado artículo 18.2.c) de la Ley del Catastro dispone que «una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción».

Con ello se posibilitará que la representación gráfica alternativa quede incorporada al Catastro, pasando a ser representación gráfica catastral, podrá constar en la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica y acceder al Registro, quedando coordinada la finca registral con el Catastro en los términos y con los efectos que se prevén en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, esto no es más que el iter diseñado en la Ley para la incorporación al Catastro de la representación gráfica alternativa que se haya aportado en un expediente de rectificación de descripción de fincas.

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, a diferencia de lo que ocurre con el supuesto de la inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria) en el que obligatoriamente la representación gráfica debe ser catastral.

Además, de la regulación del procedimiento no resulta en ningún caso que la falta de aportación de la representación gráfica catastral 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.

Asimismo debe recordarse que lo mismo cabría plantear respecto de otros supuestos en los que la Ley Hipotecaria exige la aportación preceptiva de representación gráfica de la finca según el artículo 9 b). Así, el artículo 47 de la Ley del Catastro prevé que «cuando las modificaciones a que se refiere el artículo 40.2 consistan en agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de fincas o se trate de la constitución sobre ellas del régimen de propiedad horizontal, el notario remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días desde la autorización del documento, copia simple de la escritura junto con el plano o proyecto, si se lo presentase el interesado, para que se expida una nueva referencia catastral. El Catastro comunicará la nueva referencia catastral al notario autorizante del documento público en el plazo de 24 horas, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen».

A pesar de esta previsión, 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.

En definitiva, salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria según se ha expuesto en las anteriores consideraciones.

No procede hacer ningún pronunciamiento acerca de los requisitos técnicos que debe cumplir la representación gráfica alternativa al no plantearse esta cuestión en la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).



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

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

Madrid, 6 de abril de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.