

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11271 *Resolución de 29 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Avilés n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante escritura pública del notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, número 1.519 de protocolo, doña F. A. A. vendió a don J. G. A. V. una finca de su propiedad, registral número 16.019 de Gozón, con código registral único número 33021002109964. Se hacía nueva descripción de finca con aumento de cabida desde los 350 metros cuadrados inscritos hasta un total de 764 metros cuadrados resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada. En dicha escritura constaban, entre otras, dos manifestaciones de los otorgantes. Por un lado, se decía que la descripción realizada coincidía con la realidad física y con la certificación catastral incorporada, y, por otra parte, se solicitaba al Registro de la Propiedad que si no tenía suficientemente el exceso o defecto de cabida alegados las operaciones registrales se realizasen respetando lo que ya estaba inscrito y bajo la salvaguardia de los tribunales.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, fue objeto la siguiente nota de calificación:

«Resolución Defectuosa desde Registro.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria y en relación a la escritura pública del Notario de Oviedo, Vicente Martorell García, n.º 1.519 de su protocolo, la cual ha sido recibida por vía telemática en este Registro a las 18:51 horas del treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro, y presentada en el Diario a las 09:00 horas del día cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro, bajo el asiento 2495 del Diario 2024, con el número de entrada 17473/2024, se comunica la siguiente resolución.

Protocolo número: 1.519 Fecha del documento: treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro.

Notario autorizante: Vicente Martorell García.

Presentado: 09:00 horas del día cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro.

Entrada: 17473/2024 que causó el Asiento: 2495 Diario: 2024.

Incidencias: T. Asiento Provisional en fecha 04/11/2024; T. Asiento de Presentación en fecha 04/11/2024; Pendiente de Liquidación en fecha 04/11/2024; T. Presentada Copia en Soporte Papel en fecha 03/01/2025; T. Solicitado Trámite en Papel en fecha 03/01/2025;

En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes,

Hechos:

1.º En el documento de referencia, F. A. A., vende a J. G. A. V. una finca de su propiedad, registral n.º: 16.019 de Gozón, con código registral único (cru): 33021002109964.

Se hace nueva descripción de finca con aumento de cabida de más del doble de la inscrita, y se manifiesta que la realidad se corresponde con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada.

2.º A los efectos de iniciar el correspondiente procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se realiza consulta en los archivos y bases gráficas del Registro, y de resultado de esta búsqueda, resulta lo siguiente:

La citada finca, consta inscrita con una cabida de tres áreas cincuenta centiáreas desde su inscripción primera en fecha dieciséis de marzo de mil novecientos catorce, al haber sido segregada en esa fecha de la registral 14.601 –teniendo esta finca matriz la cabida de siete áreas–, con los siguientes linderos: “al Este, C. A. G.; Sur, resto de la finca de la cual se segregó esta, registral 14.601; Oeste y Norte, herederos de G. F. B.”

Ahora manifiestan que la finca tiene nueva descripción de 764 metros cuadrados, por la identificación que se hace de la realidad con el Catastro con el que identifican la finca, parcela 229 del polígono 25, y que la cabida que figura inscrita es un error de medición.

La citada parcela catastral linda por el Oeste con camino, sin embargo no es así el caso en la descripción de la finca registral objeto de venta, donde no consta ninguno lindero fijo a camino, pero sí en la finca matriz de la cual se segregó.

3.º Tras consulta a la Sede electrónica de la Gerencia Territorial del Catastro, en la capa cartográfica del PNOA, se observa que efectivamente en su parte Oeste consta como lindero fijo camino, pero no ajustándose el parcelario catastral a la delimitación física de la parcela en su lindero Sur, donde se aprecia terreno que sería de la misma parcela catastral y queda fuera de la configuración.

Esta situación supone una incorrección en la descripción literaria de la finca, conforme a su realidad física, a efectos de inscripción. Así, realmente la finca tendría ajustándose a las delimitaciones físicas en terreno, una cabida diferente.

Fundamentos de Derecho:

Vistos: Los artículos 9, 10, 20, 40, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria y 46 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Resolución-circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, las resoluciones de la Dirección Genral de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de abril de 2019 y 12 de mayo de 2022, y las Resoluciones conjuntas DGRN o DGSJFP y DGCatastro de 29 de octubre de 2015 y 23 de septiembre de 2020.

Único. La modificación de los datos descriptivos de las fincas inscritas puede hacerse mediante la aportación de una base gráfica que coincida con la realidad física. Esta base gráfica será, normalmente, certificación catastral descriptiva y gráfica que permita la identificación de la finca, pero también puede ser una representación gráfica georreferenciada alternativa cuando la descripción real de las fincas, además de no coincidir con la resultante del Registro, no coincida con la resultante del Catastro.

Es requisito imprescindible, en todo caso, que el registrador no albergue duda sobre la identidad de la finca. Las dudas sobre la identidad de la finca a veces son forzadas por la propia ley, p.e., cuando se producen las diferencias descriptivas en fincas sometidas a previas divisiones o segregaciones, pero no es sólo ese caso, también pueden surgir cuando la diferencia de cabida es tan grande que pueda dudarse que la finca ahora descrita sea la adquirida en su momento por el transmitente, o como en este caso que parece que la identificación registral de la finca no sea la correcta.

El procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene por objeto la rectificación de una inexactitud registral, pero no permite suplir otras formas de acceso registral. Como resulta de los hechos, la descripción de la finca que se pretende acceda al Registro, es consecuencia de una operación de agregación/agrupación que deben acceder al Registro por los procedimientos especialmente previstos (cfr. art. 47 y 48 RH) y no por los procedimientos rectificatorios previstos en el título VI de la Ley hipotecaria.

En la calificada, como se ha expresado en los hechos, aunque aparentemente existe coincidencia entre la descripción catastral resultante de la certificación y la literaria expresada en el título, lo cierto es que, tras las comprobaciones expresadas, se constatan divergencias descriptivas que determinan falta de identidad.

Además, teniendo en cuenta el historial registral, parece evidente que la finca, como ahora se describe, es el resultado de una reversión de la segregación realizada en su momento, lo que sólo es posible mediante la pertinente operación de agrupación, pero no a través del procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley Hipotecaria que sólo permite la rectificación de errores.

En consecuencia deniego la inscripción.

La presente nota de calificación podrá (...).

El registrador Avilés, a fecha de la firma digital Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Javier Vallejo Amo registrador/a del Registro de la Propiedad de Avilés Número Dos a día veinticuatro de enero de dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación. don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso mediante escrito de fecha 28 de enero de 2025 en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho.

Contra la nota de calificación recurrida cabe argumentar:

Primero. Se describe el objeto de la compraventa conforme a la realidad manifestada por las partes, lo cual es una elemental exigencia civil de todo contrato, más allá de cualquier procedimiento sacramental, no perdamos la perspectiva. En este caso coincide, además, con la descripción catastral, pues mejor.

¿Qué no coincide con el Registro de la propiedad? El comprador lo sabe, es consciente de que tiene difícil arreglo y ni siquiera le compensa pagar por ello, pues la publicidad catastral le es suficiente. En consecuencia, excluye la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y solicita que se inscriba lo que ya está registrado:

“...Quinta. Se solicita del Registro de la Propiedad que, si no estima suficientemente acreditado el exceso o defecto de cabida alegados, o cualquier otra circunstancia, las operaciones registrales se practiquen respetando lo que ya está inscrito y bajo la salvaguarda de los Tribunales (Resolución DGRN de 30 de mayo de 2016) y excluyendo, en todo caso, la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria...”.

Lejos de atender a la rogación expresada, la calificación registral amaga con iniciar el procedimiento del art. 199 LH, después da marcha atrás y al final, sin motivación alguna, ni siquiera inscribe lo que ya está registrado (...).

Dejando aparte otras consideraciones, este modo registral de entender la propia utilidad atenta contra la salvaguarda de los asientos registrales por la autoridad judicial (art. 1 LH) y contra el principio de rogación y voluntariedad de la inscripción (art. 6 LH).

Segundo. Y es que la voluntariedad alcanza a la decisión de proceder o no a la georreferenciación de la finca y constancia adicional de dicha georreferenciación en la inscripción, pues si dicha georreferenciación sólo se predica con carácter obligatorio en los supuestos del art. 9-b LH, quiere decir que en los demás no es obligatoria. En un Estado de Derecho lo que no es obligatorio es voluntario, salvo que haya cambiado desde la última vez que miré un tratado constitucional.

La misma Resolución DGSJFP de 12 de mayo de 2022, que parece jugar con la idea de que la sola expresión de una disparidad descriptiva y remisión a la base gráfica catastral implica rogación presunta (recuerdo que aquí ha habido, expresamente en la propia escritura pública, no en ninguna instancia apócrifa, exclusión de la georreferenciación y solicitud de que se inscriba lo que había), concluye que en estos supuestos de georreferenciación potestativa, si el registrador decide no incorporarla por tener dudas en la identidad de la finca, así lo declarará al practicar el asiento.

Por el contrario, la calificación registral, después de atormentarse con si inicia o no el procedimiento del art. 199 LH, pierde fuelle y termina diciendo que deniega la inscripción, sin más motivación (...).

Tercero. Para que nos demos cuenta de lo ridículo que resulta todo esto, bastaría con autorizar una escritura con la descripción registral tal cual y, seguidamente, autorizar otra complementaria, sustraída a cualquier calificación registral, en que las partes determinasen adecuadamente el objeto del negocio (...).

Solicitud.

Solicito admitan este recurso a fin de que ordenen, si procede, la inscripción del documento calificado en el Registro de la Propiedad; y ello, aunque forzado por la celeridad del tráfico haya podido autorizar cualquier instrumento pretendidamente subsanatorio, sin perjuicio entonces de la correspondiente reducción arancelaria y condena en costas.»

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de marzo de 2025, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de julio de 2022 y las en ella citadas.

1. Mediante escritura de compraventa se transmite una finca diciendo que su superficie real no son los 350 metros cuadrados que tiene inscritos, sino los 764 metros cuadrados que resultan de una certificación catastral, la cual se manifiesta expresamente coincidir con la realidad física de la finca.

Al mismo tiempo, en la escritura se contiene una manifestación, de que si el registrador no estima acreditado el exceso de cabida, «las operaciones registrales se practiquen respetando lo que ya está inscrito», y de «excluir en todo caso la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

El registrador deniega la inscripción del aumento de superficie diciendo que aunque aparentemente existe coincidencia entre la descripción catastral resultante de la certificación y la literaria expresada en el título, lo cierto es que, tras las comprobaciones expresadas, se constatan divergencias descriptivas que determinan falta de identidad. Además, teniendo en cuenta el historial registral, parece evidente que la finca, como ahora se describe, es el resultado de una reversión de la segregación realizada en su momento, lo que sólo es posible mediante la pertinente operación de agrupación, pero

no a través del procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley Hipotecaria que sólo permite la rectificación de errores.

El notario autorizante recurre alegando, en esencia, que «la calificación registral amaga con iniciar el procedimiento del art. 199 LH, después da marcha atrás y al final, sin motivación alguna, ni siquiera inscribe lo que ya está registrado».

2. En el presente caso, queda claro que el objeto del negocio de compraventa es una finca, que aunque sólo tiene inscrita un superficie de 350 metros cuadrados y sin georreferenciación inscrita alguna, se dice ahora que su ubicación geográfica, delimitación perimetral o linderos, y superficie interior, es plenamente coincidente con la de un determinado inmueble catastral con 764 metros cuadrados, cuya certificación catastral se incorpora a la escritura, pero manifestando la voluntad de excluir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria establece que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». Y regula seguidamente el procedimiento registral que ha de seguirse con tal finalidad.

Por su parte, el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria regula «el expediente (de dominio, cuya competencia se encomienda al notario) para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral» el cual «se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203», con las particularidades que detalla el propio artículo 201.1.

Y el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece que «no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita».

En el presente caso resulta que la superficie que se dice ser la correcta excede en mucho más del 10 % de la inscrita. En concreto, serían 764 metros cuadrados frente a los 350 metros cuadrados inscritos, lo cual supone un exceso del 110 %, ya que supera el duplo de la inscrita.

En consecuencia, es claro que no se cumplen los requisitos del artículo 201.3 para ello, ni se acompaña un expediente notarial de dominio tramitado conforme al artículo 201.1, ni se permite la iniciación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

4. La calificación negativa basada en que «se constatan divergencias descriptivas que determinan falta de identidad» entre la finca registral, que procede de segregación, y la descripción catastral, que arroja una superficie de más del doble de la inscrita, ha de ser confirmada, pues el propio artículo 201.3, además de exigir que se respete el tope cuantitativo regulado y visto más arriba, añade que 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.

5. El notario recurrente, que parece no rebatir que la nota de calificación registral sea negativa, es decir, que deniegue conforme a derecho la inscripción del exceso de cabida, se queja de que tras ello el registrador no haya practicado al menos la inscripción

de la compraventa manteniendo la descripción registral previa inalterada, tal como se le solicitaba en la escritura.

En el presente caso, el registrador afirma en su calificación que «teniendo en cuenta el historial registral, parece evidente que la finca, como ahora se describe, es el resultado de una reversión de la segregación realizada en su momento, lo que sólo es posible mediante la pertinente operación de agrupación, pero no a través del procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley Hipotecaria que sólo permite la rectificación de errores». En consecuencia, deniega la inscripción.

La expresión tan lacónica «deniego la inscripción» ofrece dudas interpretativas sobre si la denegación alcanza sólo a la inscripción del exceso de cabida (la cual denegación, como se ha dicho, es plenamente conforme a derecho) o si extiende también a la denegación de la inscripción de la compraventa siquiera sea manteniendo la descripción registral previa e inalterada. No obstante, la nota de calificación recurrida, tal como está redactada, debe interpretarse que sólo se pronuncia sobre la denegación de la inscripción del exceso de cabida, por no cumplirse los requisitos legales para ello, dado que no se pronuncia expresamente sobre la denegación de la inscripción de la compraventa, siquiera sea manteniendo la descripción registral previa inalterada.

6. Si se interpretara que también se extiende a esto último, habría de ser revocada, pues no expresa la fundamentación jurídica de tal conclusión, ya que la alusión a la indeterminación del objeto del negocio inscribible e incluso a su invalidez, o al hecho de que se pretenda por las partes la inscripción de una compraventa que tiene un objeto preciso y distinto de la finca registral, aun siendo una objeción de calado, sólo se pone de manifiesto en el informe, y no en la calificación inicial, y es sabido, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Y es que, como señaló la Resolución de 5 de julio de 2022 «no es en el informe que ha de emitirse tras la interposición del recurso, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sino en la propia nota de calificación recurrible, donde ha de detallarse tal fundamentación, a fin de que pueda ser conocida y en su caso combatida por el interesado en vía de recurso, sin que se produzca indefensión».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación en cuanto a la denegación de la inscripción del exceso de cabida, y estimar el recurso en cuanto a la denegación de la inscripción de la compraventa, que deberá ser inscrita con la cabida actual según Registro.

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 abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. El Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.