

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13363 *Resolución de 17 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida declarado en una escritura de segregación, compraventa y agrupación.*

En el recurso interpuesto por don B. A. T. y don J. A. V. T., en nombre representación de la sociedad «Valero y Alarcón, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida declarado en una escritura de segregación, compraventa y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Pablo Jacinto Ramallo Taboada, se solicitó la inscripción de la segregación de una finca, su posterior venta y agrupación con otra finca de la compradora, sobre la cual se declara un exceso de cabida antes de la citada agrupación.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, con fecha 20 de mayo de 2015, bajo el asiento número 898 del tomo 71 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 10 de julio de 2015: «Hechos.—Con fecha 20 de Mayo de 2.015, se presenta en este Registro Escritura de Segregación, Compraventa y Agrupación, otorgada en Madrid, ante el Notario Don Pablo Ramallo Taboada, con el número 1.367 de protocolo, asiento 898 del Diario 71. El Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la L.H. ha procedido a la calificación negativa parcial de este documento, de acuerdo con los siguientes: Fundamentos de Derecho.—Artículo 298.3 del R. H. Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo. También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral. De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita. En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada

por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie. Resolución.—Ha resuelto practicar las inscripciones a los folios 21 y 22 del tomo 1023, libro 287 de Pulpí, inscripciones 1.^a de las fincas 20.901 y 20.902; y en cuanto a la finca 20.902, denegar la inscripción del exceso de cabida expresado en la reciente medición practicada, por no cumplir con los requisitos exigidos por el artículo 298.3 RH, al ser necesarios dos títulos traslativos de dominio para realizar el mismo. Notificada a la Junta de Andalucía la realización de la inscripción de segregación, de conformidad con el art. 51.2 del RD 2/2008, de 20 de junio. Contra esta calificación (...). Cuevas del Almanzora, a 10 de julio de 2.015».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. A. T. y don J. A. V. T., en nombre representación de la sociedad «Valero y Alarcón, S.L.», interpusieron recurso en virtud de escrito de fecha 20 de agosto del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) Primero.—La resolución impugnada causa indefensión, al no tener los elementos de juicio y motivaciones necesarios para su impugnación, lo que infringe de lleno el Art. 54 de la Ley 39/1992, y limita en principio constitucional de defensa regulado en el Art. 24 de nuestra Constitución. Segundo.—No ha sido atendido nuestro escrito aclaratorio de fecha 31/7/2015 cursado por correo electrónico, según indicaciones telefónicas del propio Registro. Tercero.—Con dicha calificación se incumple los principios generales de la normativa administrativa que desde hace algunos años tiende a armonizar las inscripciones del Registro de la Propiedad con las bases del Catastro de Bienes Inmuebles. Especialmente de 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. En el presente caso, rechazar la inscripción de la cabida, implica que nuestra finca quedará con una cabida en el Catastro, y otra distinta y menor en el Registro de la Propiedad. Y pendiente, sin conocer el motivo, de una transmisión posterior, según se nos indica en la calificación».

IV

El registrador suscribió informe el día 9 de septiembre de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 39, 40, 198, 205 y 322 de la Ley Hipotecaria; 98 y 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 23 de marzo de 2006, 21 de septiembre de 2007, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 2 de junio y 21 de noviembre de 2012, 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 2 de diciembre de 2013, 3 de marzo y 31 de mayo de 2014 y 3 y 30 de marzo de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posible constancia registral de un exceso de cabida declarado sobre una finca que va a proceder a agruparse con otra del mismo titular, en base a la mera declaración de dicho titular registral con el apoyo de la licencia municipal de segregación y un plano de medición efectuado por un técnico. La certificación catastral descriptiva y gráfica, sobre la que se apoyan los argumentos del recurrente, sin embargo, no muestra la existencia de la cabida alegada por éste, siendo su descripción más cercana a la que resulta del propio registro de la propiedad.

2. En relación a la naturaleza y del exceso de cabida, como ha señalado este Centro Directivo en numerosas ocasiones debemos recordar (vid. Resoluciones de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013 y 30 de marzo de 2015) que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede

configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario), y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

3. En el supuesto que nos ocupa, se produce un exceso en la finca ya titularidad de la sociedad que va a proceder a la agrupación, reflejándose un incremento desde los 89.618,65 metros cuadrados hasta los 131.062,14 metros cuadrados, siendo el exceso superior al 40 % de la superficie original que consta en el Registro, y bajo la circunstancia de que dicha finca proviene de una segregación previa, como resulta del propio título ahora presentado. La certificación catastral incorporada a la escritura identifica la parcela catastral con una superficie de 89.414 metros cuadrados.

Ciertamente estas circunstancias de hecho hacen cuestionarse sobre la verdadera extensión del terreno que comprende realmente la finca tal y como resulta tras el exceso de cabida y su correspondencia con la finca tal y como resulta de los libros del Registro –generándose enormes dudas sobre la identidad entre ambas y sobre la existencia de eventuales negocios jurídicos independientes, justificativos del aumento de cabida, y que no han accedido al Registro–, ya que el incremento de superficie es muy elevado, procediendo la finca donde se declara de segregación y no existiendo coincidencia con la superficie reflejada en la certificación catastral.

El defecto alegado por el registrador, por ello, debe mantenerse. Si bien la redacción del mismo no resulta todo lo precisa que aconseja nuestro sistema de seguridad jurídica, resulta indudable que se advierte la existencia de dudas sobre la verdadera extensión e incluso identidad de la finca sobre la que se declara el exceso, y se aportan los fundamentos de derecho apropiados, por lo que no ha podido producirse indefensión alguna como considera la parte recurrente. Al contrario, la calificación es absolutamente suficiente para el caso presente, y hemos de recordar que dicha labor calificadora es una operación jurídica única, independiente e íntegra, por lo que las aclaraciones o complementos de la misma no son sino una concesión facultativa del registrador, cuya obligación legal es calificar, en los términos expuestos, de manera unitaria y dentro de los límites formales y legales impuestos en el artículo 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento.

4. Por otra parte, no resulta acertada la alegación del recurrente en el sentido de que la calificación registral incumpla en particular lo dispuesto Ley 13/2015, de 24 de junio, ya que tal nueva regulación no resulta de aplicación al concreto procedimiento registral objeto del presente recurso dado que su entrada en vigor no se había producido al tiempo la presentación del título en el registro. Pero es que, incluso si hipotéticamente tal reforma legal resultara de aplicación, habría de concluirse claramente que la documentación presentada no reúne tampoco los requisitos exigidos por la nueva ley, que son más rigurosos y garantistas que los de la normativa precedente, como se aprecia a continuación.

5. Si comparamos los requisitos y procedimientos hábiles, antes y después de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas de las fincas, y en particular, las relativas a la superficie de las mismas, se advierte claramente que hay

procedimientos o medios que se han suprimido, otros que se mantienen en esencia pero incrementando sensiblemente sus requisitos y garantías jurídicas, y finalmente, se introducen otras nuevas posibilidades antes no existentes.

6. Respecto de los procedimientos o medios que se han suprimido, la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015 ha derogado expresamente los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y por tanto, entre ellos, la posibilidad de inscribir excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita mediante un simple certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente, o la relativa al acta de presencia y notoriedad, supuestos ambos, ya expresamente derogados, a los que aludía el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

Por otra parte, cuando la misma disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.

En particular, en lo que la inscripción de rectificaciones descriptivas se refiere, la nueva regulación contenida en el artículo 9 y en el título VI de la Ley Hipotecaria establece de manera íntegra, sistemática y taxativa cuáles son los medios y procedimientos hábiles para ello, entre los cuales ya no se encuentran, ni la certificación técnica, ni el doble título traslativo, que sí venían contemplados en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, ahora ya tácitamente derogado.

7. En cuanto a los cauces o medios hábiles que tras la nueva regulación se mantienen en su esencia pero aumentando las medidas de garantía y publicidad, cabe citar la rectificaciones de cabida que no excedan del 5% (o lo que es lo mismo, la vigésima parte) de la cabida inscrita, o las rectificaciones que no excedan del 10% y se fundamenten en certificación catastral descriptiva y gráfica, con la importante novedad de que tras la Ley 13/2015, el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria exige, para ambos supuestos, que una vez inscrita la rectificación descriptiva, «el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes».

Respecto del expediente de dominio –antes atribuido a la competencia judicial–, y del acta de notoriedad, con la nueva regulación que ha supuesto una desjudicialización de los procedimientos del título VI de la Ley Hipotecaria, quedan sustituidos –y en cierta medida refundidos en uno– por el nuevo expediente de competencia notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos que se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el nuevo artículo 203, con las particularidades establecidas en el nuevo artículo 201.1.

8. Y, finalmente, es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa.

9. En resumen, 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 solo persiguen y solo 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, letra a, y letra 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.

10. Y, para concluir, lo cierto es que la documentación presentada en el concreto procedimiento registral objeto del presente recurso, ni cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente anterior al 1 de noviembre de 2015, que es la aplicable al caso concreto como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, ni tampoco cumple los de la normativa posterior, que no le resulta aún aplicable, pero a la que dice querer acogerse el recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 17 de noviembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.