

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9552 *Resolución de 3 de octubre de 2016, 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 Vitoria nº 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y agregación.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Ramos Alcázar, notario de Vitoria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y agregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Vitoria, don Fernando Ramos Alcázar, el día 29 de marzo de 2016, con el número 365 de protocolo, se acuerda la compraventa y posterior agregación de varias fincas del término de Iraruz-Gauna. En el título se rectifican las descripciones de las fincas registrales números 466 y 498 de dicho término municipal.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue suspendida la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria Nº 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 64/1100 F. presentación: 29/03/2016 Entrada: 914 Contenido: compraventa y agregación de inmuebles Autorizante: Fernando Ramos Alcázar Protocolo: 365/2016 Hechos y fundamentos de Derecho Se suspende la nueva descripción de superficie y linderos de las fincas 1 y 2 y en consecuencia la inscripción de la agregación, ya que, suponiendo un exceso de cabida muy superior al previsto en el 201.3 LH y alterándose sus linderos (se cambian números de polígonos y parcelas) es preciso tramitar el expediente a que se refieren los artículos 201 y 203 LH (18 LH, 201.1, 201.3 y 203 LH); asimismo se hace constar que existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca puesto que a la vista de los certificados descriptivos y gráficos aportados, la finca 1 tal y como consta inscrita en este Registro se correspondería únicamente con la Referencia Catastral Polígono 6, Parcela 148 Subparcela de naturaleza urbana»A».—Por último, respecto de la finca 3, no consta inscrito en este Registro el título previo (art. 20 LH).—Contra esta nota de calificación se podrá: (...). Vitoria a trece de junio del año dos mil dieciséis La Registradora (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Ramos Alcázar, notario de Vitoria, interpuso recurso el día 6 de julio de 2016, atendiendo a los siguientes razonamientos: «Primero.—Que en la nota de calificación no se indica el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria como medio para obtener la inscripción rectificativa de la descripción de las fincas números uno y dos de la exposición de dicha escritura según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. A dichos

efectos y de conformidad con el principio de rogación establecido en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria se ha presentado con posterioridad instancia solicitando la tramitación de dicho procedimiento. Segundo.—Que en cuanto a las dudas de identidad sobre la finca descrita bajo el número uno, de la comparación de la descripción registral inscrita con la nueva descripción efectuada en la escritura según la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada resulta su coincidencia salvo en lo que respecta a su superficie y el número de las parcelas colindantes como consecuencia de la modificación de sus referencias catastrales. En la inscripción registral de la finca se hace constar que linda al Norte, con camino; y al Sur, con camino, hoy calle (...) linderos fijos que se mantienen en la nueva descripción, por lo que la coincidencia con la parcela 148 subparcela dc naturaleza urbana A indicada en la nota de calificación no es posible, dado que dicha subparcela de naturaleza urbana A de la parcela 148 linda al Norte con la subparcela A de la parcela 165, que al tiempo del título anterior constituía la plataforma de la vía férrea y que fue objeto de transmisión con la edificación existente en la misma y que es la que linda al Norte con camino. La subparcela de naturaleza urbana A de la parcela 148 indicada en la nota de calificación comprendía el terraplén existente al Sur de la referida plataforma de ferrocarril hasta el camino o calle (...), situado en el lindero Sur y que estaba comprendida en la transmisión efectuada en el título anterior que fue objeto de inscripción y que como consecuencia de su rellenado ha producido la diferencia de superficie actual de la finca inscrita. Tercero.—En cuanto a la finca número tres se ha presentado con posterioridad el título previo dc adquisición. Por todo lo expuesto solicito la rectificación de la calificación desfavorable».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 5 de marzo de 2012, 25 de febrero y 2 de diciembre de 2013, 3 de julio y 17 de octubre de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015 y 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 23 de mayo y 8 y 30 de junio de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si es posible la inscripción de la rectificación de fincas y posterior agregación bajo las siguientes circunstancias de hecho:

– La finca 466 de Iraruz-Gauna consta descrita en Registro como terrenos rústicos de explanación de vía con una cabida de 3.400 metros cuadrados y ahora se manifiesta que según Catastro se integra de dos parcelas catastrales, que a su vez tienen dos subparcelas cada una, sumando un total de 8.406,87 metros cuadrados.

– La finca 498 de Iraruz-Gauna consta en el Registro con una cabida de 900 metros cuadrados y ahora se manifiesta que según Catastro su superficie es de 1.346,68 metros cuadrados.

– En ambos casos se actualizan los linderos de las citadas fincas.

– Se incorporan al título sendas cédulas parcelarias expedidas por la Diputación Foral de Álava a efectos de acreditar las alteraciones descriptivas.

– A la vista de la calificación el recurrente solicita la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de las fincas.

Por tanto, las cuestiones concretas que se plantean son dos: si puede utilizarse el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para proceder a la

rectificación de la descripción de las fincas, y si están justificadas las dudas de identidad de la finca que plantea la registradora para no proceder a tal rectificación.

2. En primer lugar, en lo relativo al procedimiento para rectificar la superficie, la Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores como las de 22 de abril, 23 de mayo y 30 de junio de 2016, señaló 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, 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.

3. En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro rectificaciones de cabida muy superiores al 10% así como rectificación de los linderos. Dada la magnitud del

exceso, en este caso es precisa la tramitación de alguno de los procedimientos previstos en el artículo 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria.

Como resulta del artículo 9.b), puede incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone en su primer inciso 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».

En relación al inicio de este procedimiento, la Resolución-Circular de este Centro Directivo de 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 en su apartado segundo letra a señala que «para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore».

Las cédulas parcelarias que constan en este expediente, aun cuando representan gráficamente las fincas mediante un croquis de parcela a escala, no expresan las coordenadas de tales parcelas, ni permiten siquiera la obtención de las mismas, a diferencia de lo que sucede con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, en las que el plano en el que se representan se encuentra georreferenciado y permiten la obtención en línea de la lista de coordenadas de los vértices de cada parcela. Por ello, las cédulas parcelarias aportadas no son hábiles para proceder conforme a los citados artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no aportan una representación gráfica georreferenciada ni acreditan la ubicación y delimitación gráfica, según exigen tales preceptos.

4. En cuanto a la cuestión de las dudas de identidad de la finca, ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado. Es también cuestión reiterada por este Centro Directivo que dichas dudas deben expresarse en la nota de calificación y que las mismas no deben ser arbitrarias, genéricas, o meramente temerarias, sino que deben estar fundamentadas debidamente -evitando así la indefensión del particular-, cuestión ésta

alegada en su defensa por la parte recurrente en el escrito de impugnación de la calificación negativa. Así este Centro Directivo, en las Resoluciones analizadas en los «Vistos» ha insistido en que no es posible una denegación de la inscripción del exceso de cabida de manera abstracta o genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias, fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro, sino que se pretenden operaciones tales como la obtención de una inmatriculación -y posterior incorporación- de fincas colindantes, o la realización de operaciones de agrupación o agregación (o de segregación o división en casos de defectos de cabida) sin llevar a cabo la instrumentalización notarial correspondiente, amén de evitar el debido pago de impuestos. En fin, una serie de operaciones, que debiendo ser formalizadas de manera independiente, se pretenden enmascarar bajo la figura de la rectificación de cabida o linderos de la finca.

5. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan 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 (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

Además, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículo 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos sólo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

Asimismo, ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca deben quedar justificadas en la calificación y pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

6. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Así esta Dirección General, ha insistido en que no es posible una denegación de la inscripción del exceso de cabida de manera abstracta o genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias, fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro, sino que se pretenden operaciones tales como la obtención de una inmatriculación -y posterior incorporación- de fincas colindantes, o la realización de operaciones de agrupación o agregación (o de segregación o división en casos de defectos de cabida) sin llevar a cabo la instrumentalización notarial correspondiente, amén de evitar el debido pago de impuestos. En fin, una serie de operaciones, que debiendo ser formalizadas de manera independiente, se pretenden enmascarar bajo la figura de la rectificación de cabida o linderos de la finca.

En el presente caso, la duda de la registradora, aun cuando no haya sido explicitada con todo el detalle deseable, parece razonable y fundada, considerando las circunstancias concurrentes expresadas en la calificación relativas a la magnitud de la rectificación, la

alteración de los linderos (en particular, desaparición de los linderos «explanación de la vía»), las modificaciones en los números de polígono y parcela catastral y la dudosa correspondencia de la finca registral con las parcelas catastrales, con posibilidad de encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Es por ello que sería preciso acudir a otros medios, como la inmatriculación de la superficie adicional y posterior agrupación a la finca, para lograr la rectificación pretendida salvando las dudas de identidad justificadas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 3 de octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.