

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11321 *Resolución de 14 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid nº 11 a inscribir una escritura de compraventa y agregación.*

En el recurso interpuesto por doña S. P. G., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Grupeña Rent, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña Belén Merino Espinar, a inscribir una escritura de compraventa y agregación.

Hechos

I

El día 22 de marzo de 2016, con el número 540 de protocolo, se otorgó, ante el notario de Madrid, don Jorge Sáez-Santurtún Prieto, una escritura de compraventa y agregación.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral Antecedentes de hecho Primero: Escritura pública otorgada el veintidós de marzo de dos mil dieciséis con 540/2016 otorgada ante el Notario de Madrid don/doña Jorge Sáez-Santurtún Prieto fue presentada en este Registro el día veintitrés de marzo de dos mil dieciséis motivando el asiento 1023 del Diario 55, 748/2016, mediante copia electrónica remitida telemáticamente por el Notario autorizante, con los efectos del art 255 LH. Acreditada la preceptiva presentación y pago del impuesto devengado mediante copia autorizada en papel aportada el pasado 17 de junio de 2016 con nota acreditativa de la presentación acompañada del modelo carta de pago de la autoliquidación del impuesto. Segundo: En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos de Derecho 1.–En primer lugar se advierte falta de congruencia en cuanto a las facultades acreditadas ante el notario autorizante por el representante de la sociedad compradora, entre la breve reseña de facultades hecha por el citado notario y lo actuado en el presente instrumento público, ya que la reseña de facultades le reconoce representación suficiente para una cesión gratuita, y lo llevado a cabo es un contrato oneroso de compraventa. Todo ello de conformidad principio hipotecario de calificación, art 18 LH en relación art 98 ley 24/2001 redacción dada por Ley 24/2005, resolución circular de la Dirección General de Registros y del Notariado de 24 de abril de 2002. 2.–En segundo lugar será necesario aportar la base gráfica de la finca resultante de la agregación, incluyendo las coordenadas georreferenciadas de sus vértices de conformidad art 10 LH, en el formato y con los requisitos establecidos por la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Catastro y de Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación: Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda: Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos. No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación. Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los

artículos 322 de la L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra la presente calificación (...) Madrid veinticuatro de junio de dos mil dieciséis. El Registrador (firma ilegible) Fdo: Belén Merino Espinar».

III

Doña S. P. G., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Grupeña Rent, SL», interpuso recurso contra la anterior calificación el día 17 de agosto de 2016, en el que afirma que es objeto de recurso exclusivamente el segundo defecto de la nota de calificación, y en el que alega lo siguiente: «(...) Primero.—En la calificación negativa se exige aportar la base gráfica de la finca resultante de la agregación, incluyendo las coordenadas georreferenciadas de sus vértices de conformidad con el art 10 LH. En el expositivo III de la escritura se hace constar que, pese a tratarse las fincas descritas de dos fincas registrales independientes (es decir, la finca objeto de compra y la finca a la que luego ésta se agrega), figuran en el Catastro como una sola, siendo ya titular catastral la mercantil compradora (“Grupeña Rent, SL”). Es decir, que la parcela catastral ya refleja la agregación de las dos fincas. De igual manera, en el propio expositivo III se hace constar que queda incorporada a la escritura certificación catastral georreferenciada de la finca resultante de la agregación, obtenida por el notario autorizante por medios telemáticos de la Oficina Virtual del Catastro. En dicha certificación incorporada consta el Código Seguro de Verificación del referido documento catastral electrónico, y las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca resultante de agregación, conforme a las coordenadas UTM de la cartografía catastral. Segundo.—Expuesto lo anterior, el defecto apreciado por la registradora calificante (“será necesario aportar la base gráfica de la finca resultante de la agregación, incluyendo las coordenadas georreferenciadas de sus vértices de conformidad art 10 LH”), tal y como se formula, no puede compartirse, ya que la cartografía georreferenciada de la parcela resultante de la agregación sí ha sido objeto de aportación a través de su protocolización en la escritura presentada. A juicio de este recurrente, la calificación negativa debiera haberse formulado en este punto con mayor claridad. Tampoco puede compartirse la calificación negativa si en realidad ésta obedeciera al hecho de que la finca resultante de la agregación tiene una superficie actual en el registro de 450,22 m² (una vez restada la superficie de viales, ya descontada en la cartografía catastral), y en el Catastro de 438 m², teniéndose por no válidas las coordenadas georreferenciadas aportadas por causa de tal diferencia de superficie. Siendo la finalidad de la reforma efectuada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la coordinación del registro y del catastro con la realidad física (así resulta de su Exposición de Motivos), hay que destacar que las coordenadas georreferenciadas que se corresponden con la realidad física de los vértices de la parcela agregada son las protocolizadas a la escritura a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Tercero.—En este sentido, el artículo 9 Ley Hipotecaria, párrafo quinto, tras la ya mencionada reforma de la Ley 13/2015, señala que la representación gráfica —georreferenciada— aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita. En la calificación objeto del presente recurso no se albergan dudas por la registradora calificante, o, al menos, no se manifiestan. La diferencia de superficie entre la registral y la catastral no impide la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (párrafo 6 art. 9 LH). Los linderos catastrales y los de la descripción literaria son los mismos. En definitiva, las coordenadas georreferenciadas que se corresponden con la realidad son las aportadas con la certificación catastral. Lo que parece exigir la calificación —aportar las coordenadas de la descripción literaria— resulta contradictorio con la finalidad y ratio de las últimas reformas legales. Cuarto.—Finalmente, de forma supletoria a los argumentos anteriores, cabe señalar también que, en todo caso, hubiere debido calificarse la escritura con el mismo efecto que el de si se hubiere aportado una representación gráfica alternativa -como la que, al parecer, se nos exige- y el registrador entendiere que la correspondencia no hubiere quedado acreditada con tal representación alternativa. Es

decir, inscripción de la escritura, sin perjuicio de dar traslado el registrador de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno (art. 10.2 LH, párrafo 3)».

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de agosto de 2016, la registradora de la propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 29, 98, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 9 y 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007, 1 de febrero de 2010, 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 2 y 21 de septiembre y 10 de octubre de 2016.

1. Se plantea en este recurso si para inscribir una operación de agregación es preciso aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de dicha operación.

Resultan relevantes para la resolución de este expediente los siguientes hechos:

La suma de las superficies de las fincas registrales es de 506,17 metros cuadrados.

Tanto en el Registro como el título consta la mención de que, de la superficie expresada, cincuenta y cinco metros con noventa y cinco décímetros cuadrados serán cedidos para viales.

El título incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica que se dice corresponder a las dos fincas en la que la consta una superficie de 438 metros cuadrados.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agregación como se plantea en el presente expediente.

3. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones de 12 de febrero y 2 y 21 de septiembre de 2016) sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agregación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La primera cuestión que cabe plantear es la relativa al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma.

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las modificaciones de entidades hipotecarias (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones

vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

4. La otra cuestión atañe a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10% de la cabida inscrita, 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».

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b,

párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

Finalmente, en cuanto a los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica georreferenciada que se aporte cuando no sea catastral sino alternativa, habrá que estar a los detallados en la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, a la que remite el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

5. Una vez confirmada la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agregación, procede analizar la admisibilidad a tales efectos de la representación gráfica catastral aportada.

En el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Y en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo». Como ya afirmó la Resolución de 8 de junio de 2016, en ninguno de estos preceptos, ni en el artículo 199.1, se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación.

Aun siendo conveniente la rectificación de la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 170.1 del Reglamento Notarial y 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 (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria).

Ahora bien, esto es sin perjuicio de la calificación de las dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Asimismo las dudas pueden referirse a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. En el presente caso, según alega el recurrente, se pretende completar la descripción literaria con la representación gráfica catastral incorporada al título y que se afirma corresponder con la finca resultante de la agregación. Sin embargo, las diferencias de superficie entre tal representación gráfica y descripción literaria exceden del 10% a que se refiere el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, por lo que no se aprecia la correspondencia exigida en este precepto.

No es admisible la alegación del recurrente en el sentido de que no debe tenerse en cuenta a efectos de este cómputo la superficie de 55,95 metros cuadrados que se dice serán cedidos para viales.

De la documentación presentada no resulta que la representación gráfica catastral excluya tal superficie que se manifiesta será cedida para viales. Incluso de ser así, la admisión de la representación gráfica catastral supondría la rectificación de la descripción literaria (cfr. párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) para ajustarla a tal representación gráfica, lo que conllevaría omitir el correspondiente negocio traslativo y operaciones de modificación de entidad hipotecaria necesarias para tal cesión, lo cual proscribía expresamente la normativa hipotecaria que regula la inscripción de representaciones gráficas (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria), además de infringir el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

7. Sí sería inscribible si resultare del título que la agregación es la porción restante tras una segregación ya efectuada con tal finalidad de cesión para viales, aunque estuviera pendiente de formalizar. Debe recordarse que en tal caso podría acceder al Registro la operación afectante solamente la porción restante que resultase tras la modificación hipotecaria que se hubiera efectuado. Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 y 21 de septiembre de 2016, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la otra porción que pretenda inscribirse.

8. En definitiva, la manifestación relativa a la cesión de superficie para viales, tal y como figura en la inscripción y en el título, no es más que una mención (cfr. artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 de su Reglamento y Resolución de 26 de julio de 2007), toda vez que no está documentada ni consignada registralmente dicha cesión de viales, que además requeriría la correspondiente modificación hipotecaria para lograr la disminución de la cabida por tal cesión, defecto que sería subsanable en los términos expuestos en el apartado séptimo de esta Resolución.

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, 14 de noviembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.