

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18125 *Resolución de 5 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don S. G. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 24 de julio de 2017 ante el notario de Córdoba, don Rafael Bescansa Miranda, con el número 1.180 de protocolo, don S. G. G. rectificó la descripción de la finca de que es titular, registral número 2.387 del término de Obejo, y solicitó la inscripción de su representación gráfica catastral.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Primero. Que con el número 1212 del Diario 73 se ha presentado una escritura autorizada por el Notario de Córdoba, Don Rafael Bescansa Miranda, n.º 1180/2017 de protocolo, en la que se solicita la constancia registral de un/a exceso de cabida, con tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Que la finca 2387 se inmatricular, junto con mayor superficie, como terreno procedente de la desafectación parcial de la «Cañada Real (...)», por su inscripción 1.^a, a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, quien, por la inscripción 2.^a, la cedió a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, entidad, que, previas 3 segregaciones, vendió el resto de finca, con una superficie de 32 m², al promotor del procedimiento, por la inscripción 4.^a

Tercero. Que en el día de la fecha, la Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia del defecto subsanable de que no resulta acreditada la coincidencia de la finca 2387 con la representación gráfica catastral aportada, al existir dudas fundadas en el exceso de cabida declarado sobre la misma, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos.

Primero. Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria dispone: «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.» Y que el último párrafo del artículo 201 de la misma Ley, con ocasión de la inscripción de los excesos de cabida establece: «En ambos casos 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. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.»

Tercero. Que, en el presente caso, se ha tramitado el correspondiente procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a solicitud del interesado, porque la diferencia entre la cabida inscrita de la finca, 32 m², y la resultante de la base gráfica catastral aportada, 107 m², excede del límite del 10% que establece el artículo 201 de la misma Ley.

Cuarto. Que existen dudas en la correspondencia entre la representación gráfica catastral aportada y la descripción literaria de la finca por los siguientes motivos: 1.º La desproporción entre la cabida inscrita, 32 m², y la de la base gráfica, 107 m², siendo ésta más del triple de aquélla. 2.º La no correspondencia de los linderos. Así, la finca, según Registro, linda al este con resto de la propia parcela catastral 4879919 fuera del límite de la vía pecuaria desafectada Cañada Real (...), y, según Catastro, linda con la casa n.º (...) y con la casa n.º (...). 3.º La finca procede de una desafectación parcial de la «Cañada Real (...)», lo que implica que se realizó una medición exacta. 4.º La finca se inmatriculó, junto con mayor superficie, como terreno procedente de la desafectación parcial de la «Cañada Real (...)», por su inscripción 1.ª, a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en su descripción originaria ya se hizo constar que su lindero este era el límite oriental del tramo desafectado de la vía pecuaria Cañada Real (...). 5.º La finca originaria fue objeto de 3 segregaciones, todas por su lindero oeste, y, al describir el resto resultante tras dichas segregaciones, se añade la referencia catastral y se actualiza el lindero este, «límite oriental del tramo desafectado de la vía pecuaria Cañada Real (...)», siendo sustituido por «resto de la propia parcela catastral 4879919 fuera del límite de la vía pecuaria desafectada Cañada Real (...)». De todo ello se deduce que la finca 2387 sólo comprende la parte de la finca catastral incluida dentro de los terrenos desafectados de la Cañada Real (...), que es la superficie que la Empresa Pública de Suelo de Andalucía adquirió por cesión de la Comunidad Autónoma de Andalucía y que, a su vez, vendió al promotor del expediente por escritura otorgada, el 27 de noviembre de 2008, ante el Notario de Córdoba, Don Miguel Lara Pérez, que motivó la inscripción 4.ª

Parte dispositiva.

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo. Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa

que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Tercero. Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga.

La presente calificación podrá (...)

Córdoba, a siete de agosto del año dos mil dieciocho. La Registradora, Fdo: María de la Paloma Muñoz García-Liñán. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Paloma Muñoz García Liñán registradora de Registro Propiedad de Córdoba 5 a día siete de agosto del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. G. G. interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Se recurre acuerdo de calificación por la Sra. Registradora de la Propiedad, de escritura otorgada en Córdoba, ante su Notario don Rafael Bescansa Miranda, de fecha 24 de julio de 2017, bajo el número 1.180 de su protocolo, en base a los siguientes fundamentos de derecho:

1.º Una vez tramitado el correspondiente procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en ningún caso se hace pronunciación alguna dentro del plazo legal, de que haya habido alegación por los titulares registrales de las finca colindantes. (art. 199 L.H.).

2.º No se hace pronunciación alguna, de si la representación gráfica catastral, coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el domino público, ni del pronunciamiento, en su caso, de la Administración titular del inmueble afectado, (art. 199 L.H.).

3.º En general, no se hace pronunciación alguna de alegaciones efectuadas, (art. 199 L.H.).»

IV

La registradora de la Propiedad de Córdoba número 5 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 3 y 10 de octubre y 14 y 28 de noviembre de 2016, 6 de marzo, 9, 10 y 30 de junio de 2017, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 15 y 16 de enero, 8 de marzo, 23 de abril y 21 de mayo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La registradora suspende la inscripción manifestando dudas de identidad de la finca basadas una serie de motivos como son:

- La desproporción entre la cabida inscrita, 32 metros cuadrados, y la de la base gráfica, 107 metros cuadrados, siendo ésta más del triple de aquélla.
- La no correspondencia de los linderos. Así, la finca, según Registro, linda al este con resto de la propia parcela catastral 4879919 fuera del límite de la vía pecuaria desafectada, Cañada Real, y, según Catastro, linda con casa en una calle y con otra casa en calle distinta.
- La procedencia de la finca de una desafectación parcial de la «Cañada Real (...)», lo que implica que se realizó una medición exacta. Además de que su lindero este era el límite oriental del tramo desafectado de la vía pecuaria Cañada Real.
- Que se describió el resto después de 3 segregaciones anteriormente inscritas, todas por su lindero oeste, se actualizó el lindero este, «límite oriental del tramo desafectado de la vía pecuaria Cañada Real (...)», siendo sustituido por «resto de la propia parcela catastral 4879919 fuera del límite de la vía pecuaria desafectada Cañada Real (...)». De lo que deduce la registradora que la finca 2.387 sólo comprende la parte de la finca catastral incluida dentro de los terrenos desafectados de la Cañada Real, que es la superficie que la Empresa Pública de Suelo de Andalucía adquirió por cesión de la Comunidad Autónoma de Andalucía y que, a su vez, vendió al promotor del expediente.

El recurrente alega, en síntesis, que no han existido alegaciones, en especial de la Administración titular del inmueble afectado y que no se pronuncia la registradora acerca de si la representación gráfica catastral, coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

- La finca registral 2.387 de Obejo se describe en el Registro como resto tras varias segregaciones, constando con una superficie de 32 metros cuadrados y lindando al este con «el resto de la propia parcela catastral 4879919 fuera del límite de la vía pecuaria desafectada Cañada Real (...)».
- Con anterioridad, consta en la inscripción 1.^a del historial registral de la finca, de fecha 15 de abril de 2002, la descripción de la misma, antes de las segregaciones operadas, con una superficie de 329 metros cuadrados y 27 decímetros cuadrados, constando en el lindero este el «límite oriental del tramo desafectado de la vía pecuaria». Dicha inscripción se practica en virtud de certificación administrativa, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, constando como título adquisitivo resolución aprobatoria en expediente administrativo de desfectación de vía pecuaria, así como la inscripción en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Administración.
- Se pretende inscribir la representación gráfica catastral de la parcela con referencia 4879919UH4047N0001XE, cuya superficie gráfica son 107 metros cuadrados. De la representación gráfica resulta que linda por el este con casa número 10 de una calle y con la casa número 7 de otra calle.
- Se ha tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se haya formulado oposición por ninguno de los notificados en el expediente.

2. Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en 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 solo 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.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia 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» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto dispone 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 la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

4. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de 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».

Por tanto, las dudas pueden 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

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.

5. Es consolidada la doctrina de este Centro Directivo acerca de que 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 (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con toda claridad en la nota de calificación, atendiendo a los datos físicos, comparados con la descripción registral y catastral de la finca afectada, y a las circunstancias que concurren en la procedencia de las fincas como es un expediente de desafectación del dominio público, concluido en el año 2000, con determinación exacta de la superficie de la finca, resultante del Inventario General de Bienes y Derechos de la Administración, según la inscripción 1.ª del historial registral de la finca en cuestión.

Aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.

Por todo ello no puede estimarse la alegación del recurrente relativa a la ausencia de oposición en el expediente, ya que esta circunstancia no puede excluir la calificación por el registrador de la identidad de la finca en los términos expresados en los fundamentos anteriores. No puede interpretarse de otro modo la expresión del artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando señala que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio».

Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas de la registradora, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado.

Dada la magnitud de la rectificación de superficie que se pretende, debe advertirse, como ya se ha indicado en otras ocasiones por esta Dirección General, que resultaría más adecuado el procedimiento previsto en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, dado que permite practicar por el notario las diligencias que se estimen oportunas para disipar dudas de identidad que puedan surgir por este motivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 5 de diciembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.