

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10393 *Resolución de 17 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sepúlveda a inscribir un acta notarial de finalización de expediente de rectificación.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. C. V. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sepúlveda, don Pedro Alfredo Álvarez González, a inscribir un acta notarial de finalización de expediente de rectificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta, de fecha 6 de mayo de 2016, autorizada por el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, se finalizó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de descripción, declarando la notoriedad de la correcta descripción de la finca 6.082 del término municipal de Prádena.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda, fue suspendida la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Sepúlveda, dieciséis de junio del año dos mil dieciséis. Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta un acta final de rectificación de la descripción de la finca del artículo 201 de la LH que se suspende en base a los siguientes hechos: 1. La finca consta inscrita en el registro como rústica parcela en Prádena, calle (...) de una extensión 475 metros cuadrados que linda al norte con camino (...), sur por donde tiene su entrada, camino (...), este derecha entrando J. A. B. y oeste C. M. M. y según descripción actualizada finca parte rústica y parte urbana sita en término municipal de Prádena, calle (...) que mide 12502 (sic) metros cuadrados de los cuales 671 corresponden a la parte urbana y 581 metros cuadrados a la parte rústica si bien reciente medición topográfica la finca 1283,88 metros cuadrados y linda frente calle de su situación a la derecha entrando norte con la parcela catastral urbana 1944815 de doña I. S. F., hoy de J. A. B. y con la parcela catastral rústica 95 de polígono 13 de don J. A. B. a la izquierda entrando que es sur con la parcela catastral 10093 de doña A. I. G. M. y don F. L. O. S. y al fondo que es oeste con la parcela catastral rústica 92 del polígono 13 del ayuntamiento de Prádena. Hay que tener en cuenta que el artículo 201.3 de la LH se refiere a supuestos rectificación de superficie por razón de error de descripción literaria registral y no para hacer adiciones de porciones de terreno por pequeñas que sean. Y en esta acta se pasa de una superficie en el registro 475 metros cuadrados a una superficie que en el catastro es 1252 metros cuadrados es decir casi tres veces más y además ésta no es la superficie real sino que la superficie real es 1283,88 metros cuadrados es decir ni si quiera la actualización por el artículo 201 está coordinada con el catastro como exige el artículo 201 de la LH. Por lo que si la pretendida rectificación se extralimita en este concepto, como parece ser en esta acta estaríamos utilizando este artículo para un supuesto distinto como es la agrupación o la agregación la doctrina de la DGRN confirma que no puede utilizarse la rectificación para otros supuestos distintos, por tanto en este caso debe acudir a un expediente de

inmatriculación del artículo 203 LH: Fundamentos de Derecho: artículo 18 LH, párrafo último del apartado primero del artículo 210 de la LH y artículo 203 de la LH resolución de 2 de febrero del 2000, 16 de diciembre de 2008 y resolución de 4 de abril del 2013 de la DGRN. Formas de subsanación: Inmatricular la porción de terreno por expediente del artículo 203 de la LH. Contra la presente calificación (...). El Registrador de la Propiedad (firma ilegible).—Fdo.: Pedro Alfredo Álvarez González».

III

Doña M. A. C. V. interpuso recurso el día 19 de julio de 2016 contra la anterior calificación, en el que alega lo siguiente: «Doña M. A. C. V. (...), actuando como legitimada (por ser la persona a cuyo favor se practicaría la inscripción), por medio de este escrito vengo a interponer dentro del plazo conferido al efecto recurso (...) contra la calificación negativa del Registrador de la propiedad de Sepúlveda, de fecha dieciséis de junio del año dos mil dieciséis, inscrita bajo el asiento 1493, diario 79 (...), en base a los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho Primero.—El 21 de marzo de dos mil dieciséis firmé ante el Notario don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, bajo el número de protocolo cuatrocientos noventa y nueve, escrituras públicas de acta de notoriedad para rectificar la descripción de fincas en el Registro conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria (requerimiento inicial) y «acta final de notoriedad para rectificación de la descripción de fincas» bajo el protocolo número setecientos noventa y seis de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis. Segundo.—Ambas escrituras cumplen escrupulosamente con cada uno de los requisitos (tras su reforma por la Ley 13/2015) contenidos en el artículo 201 de la LH para que se lleve a cabo la pretendida rectificación de la finca rústica en Prádena de la calle (...), que consta inscrita bajo una extensión de 475 metros cuadrados, y cuya realidad es que mide 1.283,88 metros cuadrados, acorde al informe técnico de coordenadas geodésicas realizado por el arquitecto técnico don R. M. S. S. y visado por su Colegio. Dado que la finca consta de una parte urbana y otra rústica aparece inscrita en el Catastro bajo dos referencias si bien en ambas se aprecia que el Catastro la considera una única finca cuya medición total es de 1252 metros cuadrados, distando apenas en nada de la medida por el técnico con coordenadas geodésicas. Tercero. En el Informe técnico de don R. M. S. S. además de constar los linderos, se aprecia igualmente que la finca se encuentra perfectamente vallada y perimetrada. Cuarto.—A mayor abundamiento, se acompañó, igualmente, un informe de don O. M. L., arquitecto a solicitud del Ayuntamiento de Prádena (municipio donde radica la finca) en el que asevera que se trata de una única parcela cuya medición es de 1.283,88 metros cuadrados. Quinto.—Han sido practicados todos los requerimientos y notificaciones exigidos por la normativa aplicable, sin que ningún colindante haya expresado su oposición, incluso uno de ellos acudió a la notaría tal como consta su manifestación. Sexto.—Las escrituras referidas en los acápites anteriores fueron presentadas, ante el Registro de la Propiedad de Sepúlveda para la pertinente inscripción de la rectificación, telemáticamente por el Notario firmante y por doña M. A. C. V. (interesada en la inscripción). De manera presencial, cumpliendo con los trámites exigidos por la normativa aplicable; empero la calificación del Registrador de la Propiedad de Sepúlveda (Segovia) que consta bajo el asiento 1493, Diario 79 fue desfavorable, como ya hemos dicho al comienzo de este escrito. Séptimo.—En el presente caso se infiere sin lugar a duda que nos encontramos ante una rectificación de superficie por razón de error en la descripción literal registral, y no en una adición de porción de terreno, como así refiere el Registrador, a pesar de que la superficie a actualizar sea de casi tres veces más, pues como hemos dicho no se trata de una agrupación sino de hacer coincidir la realidad con la «realidad registral» pues lo cierto es que doña M. A. adquirió una única finca. Para supuestos como el que nos ocupa se llevó a cabo la reforma operada por la Ley 13/2015 de aplicación en este supuesto, en la que se ofrece la posibilidad de inscribir a través del artículo 201 LH rectificaciones de descripciones de finca a pesar de que superen el 20% de superficie y de que no coincidan con exactitud con la certificación catastral siempre y cuando conste una representación gráfica georreferenciada, y tal es el caso. Así lo ha dejado manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado en su reciente

resolución número 11041/2015, de 22 de septiembre de 2015 (RJ\2015\5085), en la que resolviendo un recurso en el que se negaba la inscripción por un exceso de cabida de más del 20%, aprovecha para dejar sentado que y cito textualmente: «Distinta será la conclusión a la que habrá de llegarse cuando resulte de aplicación la reforma operada por la Ley 13/2015 (RCL 2015, 967), pues en ella, además de la desjudicialización de los expedientes de exceso de cabida para encomendarlos a los notarios, se prevé expresamente en el nuevo artículo 201 de la Ley Hipotecaria que 'en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma'. En tales supuestos. cuando el exceso de cabida declarado no sea coincidente con la certificación catastral sino con la representación gráfica alternativa, y aun cuando tal exceso superara el 20% de la cabida inscrita ya no será necesario obtener por el interesado una previa rectificación catastral y una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que sea coincidente con la nueva cabida acreditada para su presentación al registro de la propiedad, sino que será el propio registrador el que, si la representación gráfica alternativa a la catastral cumple los requerimientos legales y los que han de señalarse por resolución conjunta de este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, remitirá la nueva representación geográfica inscrita al Catastro para que éste último la incorpore y se produzca, con posterioridad a la inscripción, la deseada coordinación entre el Registro y el Catastro». Por tanto y sin lugar a dudas, sí ha lugar a la rectificación e inscripción de la superficie solicitada, a través del procedimiento descrito en el artículo 201 de la LH tal y como se ha llevado a cabo, sin que proceda subsanación alguna al respecto por haber usado el trámite y cumplido con los requisitos exigidos legalmente tras la reforma de la ley».

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de agosto de 2016, el registrador de la Propiedad de Sepúlveda, don Pedro Alfredo Álvarez González, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; la Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015; 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, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015 y 12 de febrero, 21 y 22 de abril y 19 y 29 de julio de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible un acta de notoriedad autorizada para la finalización de un expediente de rectificación de la descripción de finca tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción por existir dudas fundadas de identidad, en particular, la posible existencia de una agregación de terrenos.

2. 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* 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, solo 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.

3. 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. El artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, regula el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas. El último párrafo del apartado 1 del citado precepto prevé que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Asimismo deben descartarse dudas 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).

Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 22 de abril de 2016, para un supuesto de tramitación del expediente del artículo 199, «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».

4. 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).

En el presente caso, la duda del registrador únicamente se fundamenta en la magnitud del exceso, sin que de la nota de calificación resulte ninguna otra circunstancia adicional que justifique tales dudas de identidad. Las dudas que pudieran surgir de las modificaciones en los linderos de la finca tampoco son concretadas en la calificación, y, además, tales alteraciones no son relevantes según los datos que resultan del expediente, pues no concurren en ellas circunstancias (como cambio de linderos fijos a móviles o viceversa) que puedan fundar dudas de identidad.

Además, hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas 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–.

Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

5. Finalmente, en cuanto a la referencia contenida en la nota de calificación relativa a la falta de coincidencia de la nueva descripción con la representación gráfica catastral aportada, la letra b), del artículo 201.1 dispone que en este procedimiento debe aportarse, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente y que en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.

Por tanto, es imprecisa la apreciación del registrador en cuanto a que necesariamente la representación gráfica que se aporte en este procedimiento deba ser la catastral. En el acta consta incorporada la representación gráfica catastral y, además, representación gráfica alternativa suscrita por técnico, con las coordenadas georreferenciadas los vértices de la finca. Aunque esta última no cumple los requisitos exigidos por la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, esta circunstancia no se ha puesto de manifiesto en la nota de calificación, por lo que no puede tomarse en consideración en este recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

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 octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.