

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11310** *Resolución de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Cangas de Onís, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don A. S. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Cangas de Onís, don Enrique Aznar Rivero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Cangas de Onís, don Juan Sobrino González, el día 13 de diciembre de 2016, con el número 1.029 de protocolo, don A. S. V. y doña E. C. L. agruparon una finca inscrita con otras tres fincas no inmatriculadas, para formar una nueva, sobre la que declaran una obra existente.

##### II

Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, acompañado de escritura de rectificación otorgada el día 23 de febrero de 2018 por el citado notario de Cangas de Onís, con el número 176 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Con fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho y según el asiento 303 del Diario 87, número de entrada 958/2018, se presentó en este Registro el siguiente documento: Doña B. M. L. presenta a las trece horas veinticuatro minutos primera copia de una escritura otorgada el trece de diciembre de dos mil dieciséis ante el Notario de Cangas De Onís Don Juan Sobrino González, número 1029/2016, y primera copia de escritura de rectificación de la anterior otorgada el veintitrés de febrero de dos mil dieciocho por el citado Notario de Cangas de Onís, número de protocolo 176/2018, por la que don A. S. V. y doña E. C. L. agrupan las siguientes fincas: 1.–En términos de Teleña, concejo de Cangas de Onís, al sitio de (...), una finca a pasto; 2.–En términos de Teleña, concejo de Cangas de Onís y sitio de (...); 3.–En términos de Teleña, concejo de Cangas de Onís y sitio de (...); y 4.–En términos de Teleña, concejo de Cangas de Onís y sitio de (...), para formar otra, sobre la que declaran una obra existente. Presenta complementario.

Dicho documento quedó pendiente de despacho de un título presentado con anterioridad el cual fue calificado parcialmente, según nota de fecha nueve de abril de dos mil dieciocho.

Fundamentos de derecho:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento sobre calificación registral se suspende la inscripción solicitada por los siguientes motivos:

– Estar pendiente de despacho un título previo en cuanto a tres de las fincas objeto de agrupación, que son las señaladas con los números 2, 3 y 4 en el título ahora presentado, cuyo título previo fue calificado parcialmente, según nota de fecha nueve de abril de dos mil dieciocho, no figurando por tanto inscritas dichas tres fincas, a nombre de don A. S. V. y doña E. C. L., ni de persona alguna, estando incorrecta su descripción al no constar la medida que ocupan, conforme al sistema métrico decimal de conformidad con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y siendo preciso, además, para su inmatriculación, que se aporten las correspondientes certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas en términos totalmente coincidentes con la descripción que de las mismas consta en el título y de las que resulte que las fincas que se pretenden inmatricular estén catastradas a nombre de don don A. S. V. y doña E. C. L.

– Al comparar la superficie de la finca formada por agrupación =dos mil setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, de los cuales cincuenta y ocho corresponden a la edificación y dos mil seiscientos ochenta y seis metros cuadrados a la parcela rústica= con la cabida de la finca de origen inscrita =trece áreas, ochenta y seis centiáreas=, se aprecia un gran aumento, que no concuerda con la descripción de las fincas no inscritas señaladas bajo los números 2, 3 y 4 que se describen como suelos de tres castaños, suelo de dos castaños y un nogal y suelo de dos castaños, es difícil aceptar que siete castaños y un nogal puedan tener una cabida de 1300 m<sup>2</sup> aproximadamente. La exigencia de la inscripción previa de los suelos de castaños para poder realizar la agrupación solicitada es requisito del artículo 45 del Reglamento Hipotecario que exige la previa inscripción de las fincas para realizar la agrupación.

La presente calificación negativa determinará la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

Cangas de Onís, 9 de abril de 2018.–El Registrador interino (firma ilegible), Fdo. Enrique Aznar Rivero.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. V. interpuso recurso el día 14 de mayo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Primero.

En cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación, quien suscribe manifiesta su absoluta disconformidad por los argumentos que paso a exponer.

En primer término es de señalar, que conforme a la escritura de agrupación de fincas y posterior declaración de obra existente otorgada el 13 de diciembre de 2016, se instó ante la Dirección General del Catastro de Oviedo, procedimiento de subsanación de discrepancias catastrales, que fue resuelto, "previa audiencia de los colindantes", de conformidad con lo solicitado, constando en la resolución catastral la realidad física y métrica de la finca catastral 33012060000400000XI, según los planos y mediciones incorporados al expediente.

En el caso que nos ocupa, la agrupación se produce respecto de fincas colindantes las cuales se corresponden a su vez, con una única parcela catastral, resultando la representación gráfica georreferenciada de la finca agrupada de la unión de todas ellas y con las coordenadas de georreferenciación de las fincas resultantes de Catastro y, de hecho, así se hizo constar en la escritura calificada.

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 agrupación como se plantea en el presente expediente.

El registrador considera que está incorrecta la descripción de la finca al no constar la medida que ocupan dentro de la escritura, pero ello es tanto como pedir, que nos volvamos atrás en el tiempo, para poder lograr que los primeros otorgantes de las escrituras manifiestan la medida de los mismos y ello no se puede considerar. Precisamente, por tal falta de medición fue precisa la medición por perito topógrafo que hizo tal labor y ella fue autorizada por el Catastro Inmobiliario, con el consentimiento de colindantes.

Se cita al efecto, Resolución de DGRN de 7 de septiembre de 2017.

Segundo.

En cuanto a la segunda de las tachas, cabe decir que mediante escritura autorizada por el Notario don José Ricardo Fernández de 19 de noviembre de 2014, se otorgó por don A. S. V. y doña E. C. L., escritura de aportación a sociedad de gananciales de las fincas objeto de tacha, escritura sobre la que tomó la base las ahora rechazadas.

Por tanto, resulta éste un título inmatriculador conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y Resolución DGRN de 1 de julio de 2016.

Igualmente y conforme a la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado, interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Otra cosa sería que la certificación, tal y como se aporta, no permitiera la identificación de la finca originaria».

#### IV

El Registrador de la Propiedad interino de Cangas de Onís emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 205 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 2001, 4 de julio de 2013, 7 de marzo de 2016, 7 de abril y 7 de noviembre de 2017 y 7 de marzo y 10 de abril de 2018.

1. La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es si procede o no la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva cuando consta vigente el asiento de presentación de otra escritura en la que se solicitaba la inmatriculación de las fincas objeto de agrupación, la cual fue suspendida por diversos defectos, que se reseñan en la calificación objeto de recurso, en particular, no constar la medida que ocupan, conforme al sistema métrico decimal de conformidad con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, no aportar certificaciones catastrales descriptivas y gráficas en términos totalmente coincidentes con la descripción que de las mismas consta en el título y de las que resulte que las fincas que se pretenden inmatricular estén catastradas a nombre de los adquirentes.

Asimismo señala el registrador como defecto que, dado que se agrupan tres fincas no inmatriculadas con una que sí lo está, no figurando la superficie conforme al sistema métrico de las tres no inmatriculadas, al comparar la superficie de la finca resultante de

agrupación con la cabida de la única finca de origen inscrita, se aprecia un gran aumento, y el mismo «no concuerda con la descripción de las fincas no inscritas señaladas bajo los números 2, 3 y 4 que se describen como suelos de tres castaños, suelo de dos castaños y un nogal y suelo de dos castaños, es difícil aceptar que siete castaños y un nogal puedan tener una cabida de 1300 m2 aproximadamente».

2. En cuanto al primer defecto, el mismo se refiere a la pendencia del asiento de presentación de un título que debe despacharse previamente al objeto de este expediente.

Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente.

En este sentido el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días para calificar se computará desde la fecha de la inscripción del título previo y que en estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción.

Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí.

3. En el caso que nos ocupa, la escritura de agrupación ahora calificada es un título que necesariamente debe calificarse e inscribirse conjuntamente con el título previo, para lograr la inmatriculación pretendida.

Es doctrina de este Centro Directivo que una interpretación teológica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular, lleva a la conclusión de que, si coincide, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013 y 1 de julio de 2016).

De igual modo, como ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016, es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral.

Tales circunstancias concurren precisamente en el presente caso, dado que se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca resultante de la agrupación, por lo que no puede confirmarse la nota en este aspecto.

4. En cuanto a la exigencia de que la finca se encuentre catastrada a favor del adquirente, como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuando la

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.

Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

5. En lo que respecta a la omisión de la superficie conforme al sistema métrico decimal, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con expresión de su superficie, lo que es reiterado por el Reglamento Hipotecario en su regla cuarta que dispone que «la medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país».

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral -de folio real-, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». Esta exigencia no puede entenderse cumplida respecto de aquellos títulos en que aparece omitida en la descripción literaria de la finca varios de los datos más determinantes de su concreta identificación (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2013).

Sin embargo, este defecto de la omisión de la superficie no puede mantenerse en este caso respecto a las fincas que no están inmatriculadas y que omiten su superficie conforme al sistema métrico decimal, ya que, según se ha expuesto, la inmatriculación accederá al Registro simultáneamente con la agrupación y, en cuanto a la finca resultante de la misma sí consta determinada tal superficie, que será la que, en definitiva, constará en el folio real de la finca, cumpliendo con lo prescrito en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

6. Finalmente, pasando a tratar el segundo defecto, relacionado con esto último, se plantea el registrador la existencia de un aumento de superficie considerando que, en cuanto a tres fincas de las cuatro fincas que se agrupan, no se expresa la superficie conforme al sistema métrico decimal. Por ello entiende el registrador que, la medida de «siete castaños y un nogal» no puede equivaler a 1300 metros cuadrados aproximadamente, que es la diferencia entre la superficie de la finca inmatriculada y la resultante de la agrupación.

El defecto que aprecia el registrador es, por tanto, un presunto aumento injustificado de la superficie las fincas no inmatriculadas, si bien para ello se basa en meras suposiciones o conjeturas sobre cuál sea la equivalencia expresada de «siete castaños y un nogal» al sistema métrico decimal, sin que se aporte ningún dato objetivo que justifique sus afirmaciones.

Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. «Vistos»), «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».

Es por ello que no manifestando otras dudas justificadas de identidad que impidan la inmatriculación de la fincas, el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 19 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.