

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12722 *Resolución de 1 de agosto de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Oviedo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agregación.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Oviedo número 2, don Miguel Bernardo García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en Oviedo el día 4 de abril de 2018, ante el notario don Vicente Martorell García, número 192 de protocolo, se acuerda la agregación a la finca registral 8.115 del término de Las Regueras, de la finca registral 1.918 del mismo término.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2, fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Hechos: 1.–Se presenta escritura otorgada en Oviedo, el día cuatro de abril de dos mil dieciocho, ante el Notario don Vicente Martorell García, con el número 192/2018 de protocolo, por la que don J. M. S. R. agrega a la finca registral 8115 de Las Regueras, la finca registral 1918 de Las Regueras, en los términos allí referidos a los que me remito. 2.–Examinados los libros de este Registro, de los mismos resulta que la finca registral 8115 de Las Regueras figura inscrita con una superficie de 7984 m2 y la finca registral 1918 de Las Regueras figura inscrita como casa de 27 m2. 3.–S e incorporan en dicha escritura certificaciones catastrales que según manifiestan corresponden con las fincas en el mismo comprendidas: Referencia catastral 33054A015000620000RQ, rustica con una superficie de 17.232 m2; Referencia catastral A006008TP6100N0001QL, urbana con una superficie de 61 m2; y Referencia catastral A006007TP6100N0001GL, urbana con una superficie de 90 m2. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 1, 2, 9, 10, 18, 199 y 203 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Se suspende la inscripción de la agregación por cuanto no existe correspondencia entre la certificación catastral aportada y las fincas inscritas en el Registro y que son objeto de agregación. La finca, según el Registro, una vez hecha la agregación tendría una superficie de 8011 metros cuadrados. En cambio, las certificaciones catastrales aportadas se refieren a parcelas cuya superficie suma 17.383 metros cuadrados. No existe, pues, correspondencia entre las fincas registrales y las certificaciones catastrales, en los términos que exige el artículo 9 y el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Contra la precedente nota de calificación se podrá: (...) Oviedo, dieciocho de abril de dos mil dieciocho.–El registrador, Fdo: D. Miguel Bernardo García.»

III

Don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el 28 de mayo de 2018, en el que alega lo siguiente:

«Primero.

Cuestión previa.—Los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria no exigen correspondencia entre las certificaciones catastrales aportadas y las fincas inscritas en el Registro. En consecuencia, así suele afirmarlo el propio Centro Directivo, el defecto tal y como ha sido formulado no puede sostenerse.

A partir de aquí, estimado el recurso y para aprovechar el viaje sacando alguna enseñanza, podemos aventurar que lo que quiere decir la calificación es que la georreferenciación de las fincas en la realidad (y que en este caso resulta de las certificaciones catastrales) no se corresponde con la de las fincas registrales... ni puede corresponderse toda vez que la agregación de la edificación enclavada se hace precisamente para facilitar (y así se reconoce en la propia escritura y resulta de las certificaciones catastrales incorporadas) una declaración de ampliación de la obra (que se extiende a la finca circundante) y un más que probable (por su cuantía) expediente de exceso de cabida sobre la finca resultante.

Veamos entonces si tal hipotética exigencia de georreferenciación, que resultaría del art 9-b de la Ley Hipotecaria, viene referida a la finca agregada, a la agregante, a la resultante o a ninguna.

Segundo.

¿Georreferenciación de la finca agregada y de la agregante?— Las Resoluciones DGRN de 8 de junio de 2016 y 7 de septiembre de 2017 permiten prescindir de la georreferenciación de fincas registrales efímeras, que sean meros pasos intermedios respecto a las fincas registrales finales.

Tercero.

¿Georreferenciación de la finca resultante?— Según el art. 9-b de la Ley Hipotecaria. «... la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:.. b) Siempre que... se realicen operaciones de... segregación, división, agrupación o agregación... que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria...». Es decir, la exigencia no es absoluta y se condiciona a que la operación en cuestión «determine una reordenación». Pero reordenar significa ordenar algo de manera distinta a como estaba; y aquí las teóricas coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca resultante son exactamente las mismas que las de los exteriores de la finca agregante, toda vez que la finca agregada se enclava en la agregante. Por eso en la disposición Tercera de la escritura «... Se solicita del Registrador que si no estima suficientemente acreditado el exceso o defecto de cabida alegados, o cualquier otra circunstancia, la agregación y cualesquiera operaciones registrales se practiquen respetando lo que ya está inscrito y bajo la salvaguarda de los Tribunales (Resolución DGRN de 30 de mayo de 2016), como paso previo para el correspondiente expediente de exceso de cabida...».

Y este principio de «si no lo tocas, sigue funcionando» resulta también de las Resoluciones DGRN de 21 de septiembre de 2016. 13 de marzo de 2018 y 21 de marzo de 2018, que permiten prescindir en las segregaciones de la georreferenciación del resto matriz.

Y todo ello sin desmerecer el avance que supone la georreferenciación para la seguridad que brinda el Registro de la Propiedad, pues la agregación en cuestión, conforme se expresa de manera reiterada en la escritura, es precisamente un primer

paso facilitador para rectificar la inexactitud registral y lograr la coordinación con la realidad y el Catastro».

IV

El Registrador de la Propiedad de Oviedo número 2 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; 45, 47, 48 y 50 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero, 7 de julio, 2 y 21 de septiembre y 3 de octubre de 2016, 16 de enero, 13 de julio y 7 y 13 de septiembre de 2017 y 8 de enero, 13 y 21 de marzo y 21 de mayo de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una escritura de agregación de fincas, oponiendo el Registrador que no existe correspondencia entre la representación gráfica catastral aportada y las fincas registrales que son objeto de la operación.

El Notario recurre alegando, en síntesis, que los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria no exigen correspondencia entre las certificaciones catastrales aportadas y las fincas inscritas en el Registro; que debe ser inscribible la operación de agregación sin representación gráfica, la cual puede aportarse posteriormente cuando se pretenda la inscripción del exceso de cabida, y que, estando la porción que se agrega enclavada en la finca mayor, no hay reordenación de terrenos que justifique la aportación de representación gráfica.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente:

– La finca registral 8.115 de Las Regueras figura inscrita con una superficie de 7.984 metros cuadrados. Se pretende la agregación de otra finca (registral 1.918 del mismo término), que consta inscrita con una superficie de 27 metros cuadrados.

– Se manifiesta por el otorgante que la descripción correcta es la que se corresponde con las tres certificaciones catastrales incorporadas por un total de 17.383 metros cuadrados.

– Se solicita que, en previsión de que no se estime suficientemente acreditado el exceso de cabida, las operaciones registrales se practiquen respetando lo que ya está inscrito.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación cuando 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».

Como ya afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agregación de fincas.

3. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a los supuestos de segregación, división, agrupación o agregación 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 estas 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 estas 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, 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. En el presente expediente se pretende la agregación de una finca registral que consta inscrita con una superficie de 27 metros cuadrados a otra finca registral inscrita con una superficie de 7.984 metros cuadrados, lo que suma 8.011 metros cuadrados.

Sin embargo la representación gráfica que se aporta es la correspondiente a tres parcelas catastrales, cuyas certificaciones catastrales se incorporan sumando un total de 17.383 metros cuadrados.

Debe recordarse en este punto que, como se reconoce en el párrafo tercero del apartado octavo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, una finca registral puede estar integrada por varias parcelas catastrales, pudiendo constar en la inscripción de una finca registral, varias representaciones gráficas correspondientes a las respectivas parcelas catastrales que la integran (cfr. Resoluciones de esta Dirección General de 13 y 15 de junio de 2016).

No obstante, la total falta de correspondencia de las representaciones gráficas aportadas relativas a la finca resultante de la agregación con la descripción inicial según los datos del Registro impide su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (artículos 9.b), 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

Ha señalado esta Dirección General desde la resolución de 17 de noviembre de 2015, que el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación (Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores).

Sin embargo, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador. Ello no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

6. En cuanto a las alegaciones del recurrente referidas a la posibilidad de prescindir de la representación gráfica, en primer lugar se invoca la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 8 de junio, 1 de julio y 7 de septiembre de 2016), relativa a que 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.

Sin embargo, esta doctrina no resulta aplicable al caso que nos ocupa, ya que no nos encontramos en un supuesto en que se sucedan varias modificaciones de entidades hipotecarias.

Asimismo alega el recurrente la doctrina de esta Dirección General de las resoluciones de 21 de septiembre de 2016 y 13 y 21 de marzo de 2018, en las cuales, en base a los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, se admitió, en supuestos de segregación, la aportación para su constancia en el folio real de 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). Esta posibilidad se circunscribe, tal y como se desprende de las citadas resoluciones, al concreto supuesto en 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. Y ello por aplicación de la previsión de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Señalan las resoluciones citadas que 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 restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

Por lo tanto, la doctrina que invoca el recurrente parte de un concreto supuesto previsto en el Reglamento Hipotecario en el que, en todo caso, la operación de modificación hipotecaria que accede al registro lo haría con una representación gráfica, tal y como prescribe el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria.

Por ello, no es extrapolable esta doctrina en modo alguno al caso que nos ocupa, ya que se pretende prescindir de la representación gráfica de la finca resultante de la operación de agregación, bajo el pretexto de que existe la intención de efectuar una rectificación descriptiva con posterioridad, supuesto bien distinto al contemplado en la doctrina citada.

Finalmente, tampoco puede admitirse el argumento relativo a que no existe una reordenación de los terrenos por estar enclavada una finca en la otra, ya que el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria incluye de forma expresa las operaciones de agregación entre aquéllas en las que preceptivamente debe inscribirse la representación gráfica. Además, existirá reordenación toda vez que de una delimitación registral de dos porciones de terrenos se pasa a una sola, con independencia de que estén o no enclavadas. Por tanto, no puede sostenerse esta tesis del recurrente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 1 de agosto de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.