

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16315 *Resolución de 8 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la certificación expedida por la registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2, en un expediente notarial para la rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por don R. P. T., abogado, en nombre y representación de don J. A. P. P., contra la certificación expedida por la registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, en un expediente notarial para la rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante acta autorizada por el notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo, con fecha 22 de mayo de 2018, con el número 1.115 de protocolo, se inició la tramitación del expediente previsto en los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de la finca número 1.647 del término de Chapinería.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, se expidió la pertinente certificación en los siguientes términos:

«Certifico: Que en vista de la solicitud de certificación registral en base al acta de notoriedad autorizada por el Notario de Pozuelo de Alarcón, Don Adolfo Pries Picardo, con fecha veintidós de mayo de dos mil dieciocho, número 1.115/2.018 de su protocolo, para tramitación de expediente a los efectos de los Artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria («expediente de rectificación de superficie y de descripción de finca»), he examinado los libros del archivo de mi cargo de los cuales resulta:

Primero. Que la finca a que la misma se refiere, es la inscrita en el Registro de la Propiedad bajo el número 1647 de Chapinería, tiene la siguiente descripción: Urbana.– (...) Ocupa una superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados y linda: al Este, con la carretera (...); al Sur, con A. R. y E. D.; al Oeste, con calle pública; y al Norte, con T. P.

Segundo. Que la finca que nos ocupa aparece inscrita a nombre de don J. A. P. P., con D.N.I. número (...), en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter privativo.

– Adquirida por compraventa, en escritura otorgada en Madrid el 19 de mayo de 1987 ante el Notario José Luis Álvarez Álvarez.

– Inscripción: 2.ª en el Tomo: 527, Libro: 22, Folio: 86, de fecha 02/02/1988.

Tercero. Que la finca de que se certifica aparece libre de cargas.

Cuarto. Que no existe presentado ningún otro asiento en el Libro Diario pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica.

Quinto. Se advierte expresamente que del examen de la descripción literal que resulta del Registro, de la nueva descripción que se reseña en el acta que precede y del examen de la descripción que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que figura unida, la Registradora de la Propiedad que suscribe alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral que nos ocupa pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, ya que, además del incremento muy significativo de su superficie (según

Registro 250 metros cuadrados y según nueva descripción ahora reflejada 879 metros cuadrados), concurren las siguientes circunstancias:

a) Según sus linderos registrales antes reseñados linda "al Norte con Doña T. P." y según catastro actual "calle (...) de M. T. F. P.", la cual no figura inscrita en el Registro de la Propiedad con la descripción que se desprende del Catastro; lo que podría conllevar que una parte de la finca que ahora nos ocupa (en concreto el exceso de superficie ahora pretendido) hubiera formado parte de esta colindante al Norte, coincidiendo además el número de gobierno actual de esta finca colindante con el que tiene la finca que nos ocupa en el Registro de la Propiedad.

b) Y según sus linderos antes reseñados linda "al Sur, con A. R. y E. D."; sin embargo de la busca efectuada en los índices de este Registro ha resultado que ninguna de las fincas inscritas situadas al Sur de la que nos ocupa (1.795, 1.794, 2.812, 2.885, 2.836 y 1.978 de Chapinería) en ningún momento pertenecieron a los citados A. R. y E. D., ni dichos señores fueron transmitentes de las mismas al inmatricularse, ni fueron reseñados como personas de quienes las hubieran adquirido los distintos transmitentes en dicho acto de inmatriculación.

Sexto. Se hace constar expresamente que no se practica la anotación preventiva contemplada en el primer párrafo de la regla Tercera del art.º 203.1 L.H., por haberse así solicitado expresamente y, además, por existir dudas en cuanto a la identidad lo que puede impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento (Res. DGRN de 20/10/2016 y 27/10/2017, entre otras)».

III

El notario autorizante, a la vista de la misma, procedió a concluir el expediente según se desprendería de diligencia extendida en fecha 10 de julio de 2018.

IV

Contra la anterior certificación y conclusión del expediente, don R. P. T., abogado, en nombre y representación de don J. A. P. P., interpuso recurso el día 9 de agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. (...).

Segunda. Motivos de fondo del recurso.

La Registradora, en su certificación, expresa que albergaba dudas fundadas sobre la posibilidad de que el citado expediente pudiera encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria por los siguientes motivos:

- Incremento muy significativo de su superficie.
- Estima que la finca que linda al norte, hubiera podido formar parte de la que es objeto del expediente.
- Los linderos al sur no se localizan en el Registro.

El incremento de la superficie, además de que la ley lo permite mediante el presente expediente, superando el 10% de la misma, se ha acreditado que, en su día, ese dato de la descripción de la escritura de adquisición era erróneo.

En cuanto a los linderos, no se comprende que se considere que la finca que linda al norte hubiera podido formar parte de la que es objeto del expediente, ya que en la certificación no se expresa la superficie de dicha finca, desconociéndose si se practicó alguna segregación de la misma.

Por lo que se refiere a la ausencia de datos de los linderos al sur, en certificado no expresa cuando se inmatricularon las fincas que menciona, por lo que no es posible conocer si la descripción en la que se incluyeron dichos linderos pudiera haber sido muy anterior a dicha inmatriculación.

A nuestro entender, la Sra. Registradora no ha tenido en cuenta todos los datos y documentación que se ha incluido en el expediente y solo ha considerado los datos

registrales. Por ello, nos remitimos íntegramente a todo lo expuesto en el citado expediente notarial y a los documentos unidos al mismo, dando todo ello por reproducido en este escrito. En especial nos referimos a lo siguiente:

– Certificación catastral en la que consta la superficie, plano y linderos de la finca, totalmente coincidente con la que es objeto del expediente,

– Declaración en cuanto a que los linderos de la finca son fijos e inalterados desde hace más de cincuenta años, delimitados mediante muros de separación entre colindantes y calles públicas en zona urbana, sin que haya tenido lugar ningún negocio traslativo que haya alterado la superficie o linderos de la finca y que asimismo mantiene la posesión de la totalidad del inmueble desde su adquisición, sin que nunca haya sido puesta en duda su titularidad,

– Que, a los efectos de aclarar la numeración actual de la calle, el Sr. Notario obtiene del Catastro certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que actualmente tiene el número (...) de la calle (...)

Por otra parte, con el cierre del expediente, se ha impedido notificar a los colindantes con el fin de que alegasen lo que estimasen oportuno.

Tercera. Resoluciones DGRN.

La Resolución de 4 de abril de 2017 o la Resolución de 17 de noviembre de 2015 (BOE núm. 294, de 9 de diciembre de 2015, páginas 116331 a 116336) de la Dirección General de los Registros y del Notariado, declara:

«Y, finalmente, los que persiguen y 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 (procedimientos regulados en el art 199 y en el art 201.1, que a su vez remite al art 203). Ambos procedimientos sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados.»

Pues bien, en este caso no ha habido posibilidad de escuchar a los posibles afectados en el expediente, al haberse cerrado el mismo como consecuencia de la certificación y la decisión emitida».

V

La registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 201, 203, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2016, 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017 y 22 de febrero de 2018.

1. Presentada el acta notarial prevista en los artículos 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación, la misma es expedida manifestando la registradora la existencia de dudas de que la alteración pretendida en realidad no es una rectificación de la descripción sino que en realidad se trataría de un negocio traslativo encubierto, dada la gran diferencia de superficie entre la cabida inscrita y lo que se pretende reflejar -de una cabida inscrita de 250 metros cuadrados, a una cuya inscripción se pretende de 879 metros cuadrados-, y la modificación de determinados linderos personales. A la vista de la certificación el notario cierra el acta y concluye el expediente.

Se plantea, por tanto, como objeto de este recurso, si se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por la registradora y si procede la conclusión del expediente por este motivo.

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, entre otras muchas, 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. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone 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». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, 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 (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

4. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, 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 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 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, la duda de la registradora consiste en que alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, ya que, además del incremento muy significativo de su superficie (según Registro 250 metros cuadrados y según nueva descripción ahora reflejada 879 metros cuadrados), concurren las siguientes circunstancias:

– La modificación de linderos según Registro «al Norte con Doña T. P.» y según catastro actual «calle (...) de M. T. F. P.».

– Que los linderos registrales son «al Sur, con A. R. y E. D.»; sin embargo de la busca efectuada en los índices de este Registro ha resultado que ninguna de las fincas inscritas situadas al Sur de la que nos ocupa (1.795, 1.794, 2.812, 2.885, 2.836 y 1.978 de Chapinería) en ningún momento pertenecieron a las citadas personas.

Por tanto, la duda de la registradora se fundamenta en la magnitud del exceso, en la que se aprecia una grave desproporción que justifica las dudas de identidad de la finca. Sin que por otra parte en la calificación se haya puesto de manifiesto una alteración de los linderos relevante para fundar la duda de identidad, pues la primera apreciación de la registradora se refiere a un cambio de lindero personal a otro de la misma naturaleza (en el que además coincide un apellido), no ofreciendo dudas un mero cambio de titularidad en la finca colindante. Y la segunda apreciación se refiere a los propios linderos que ya constaban en el Registro, por lo que nada aporta a la rectificación que ahora se pretende.

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 de la Ley Hipotecaria, 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 (o en este caso, de la anotación) sin más justificación.

5. En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que «el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita» y el artículo 203, al que remite el anterior, señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá

acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso cohonestar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

En definitiva, las dudas manifestadas, dada la grave desproporción de la diferencia de superficie, están plenamente justificadas, si bien en principio no impedirían por sí solas la continuación del procedimiento, porque siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas.

Sin embargo, corresponde al notario, a la vista de las dudas manifestadas decidir si procede la continuación del procedimiento, si a su juicio existe la posibilidad de disipar tales dudas practicando las diligencias oportunas o bien concluir el expediente si entiende que su continuación es estéril y supone trámites y costes innecesarios, tal y como sucede en el presente caso. Y ello al amparo de lo previsto en la regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria.

En este caso, según prevé el artículo 198 de la misma ley en su último párrafo «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél», por lo que podrá acreditarse la rectificación descriptiva en el juicio declarativo que corresponda.

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, 8 de noviembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.