

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10737 *Resolución de 26 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial por la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial por la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta otorgada en Torrejoncillo el día 12 de marzo de 2018, ante el notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco, con el número 452 de protocolo, los titulares de la finca registral número 2.162 de dicha localidad requirieron el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluyó mediante acta autorizada por el mismo notario el día 25 de enero de 2019, con el número 112 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

Con fecha 8 de febrero de 2019, N. P. G. presenta a las diez horas y treinta minutos, Acta de Notoriedad de Rectificación de descripción, Superficie o Linderos, conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, autorizada en Coria, el veinticinco de enero de dos mil diecinueve, número de protocolo 112/2.019, por el Notario don Andrés Diego Pacheco, por la que dicho Notario, estima justificada por notoriedad la rectificación de la descripción de los linderos y superficie de la finca 2162 de Coria, en virtud de dicho Artículo y a favor de don A. M. R. y doña P. M. C., iniciada mediante Acta de fecha 12 de Marzo de 2018, protocolo 452, y que causa el asiento 1991 del Diario 65.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la práctica del asiento, al existir dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, tal y como ya se advirtió en la certificación expedida tras el acto inicial, existiendo una falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca registral inscrita, no pareciendo que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio, habiéndose comprobado alteraciones sobre la realidad física exterior que se

pretende acotar con la nueva descripción, tal y como resulta de la consulta de la cartografía catastral del inmueble, que refleja claramente un aumento de superficie, así como un cambio perimetral del contorno del inmueble, incluyendo una superficie solapada con otra referencia catastral, resultando no incontrovertido, que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, encubriendo el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, siendo el cauce apropiado la previa inmatriculación de esta última y su posterior agrupación a la registral preexistente.

Se pretende pasar de 96 m² a 278 m², lo cual implica un exceso desproporcionado y relevante, además de resultar del catastro la circunstancia de tener la referencia catastral indicado en el título una superficie inicial pequeña, modificándose después a la que se pretende reflejar ahora, amén de existir una superficie solapado de gran parte de la superficie a actualizar con otra referencia catastral a determinada fecha (22-V-02), que implica la posible existencia de algún negocio traslativo o de modificación de entidad hipotecaria no formalizado debidamente y sin que hubiese accedido al Registro.

Por todo lo expuesto a la vista de la representación gráfica disponible, utilizada con carácter auxiliar, existen dudas de identidad a que la representación gráfica de la finca puede encubrir algún negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria.

Arts.18 LH, 66 LH, 201 LH, y doctrina DGRN (por todas, R.20-VII-2018).

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación, podrá (...)

Coria siete de marzo de 2019. El Registrador (firme ilegible) Fdo.: Alfonso López Villarroel.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, interpuso recurso el día 28 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos.—(...)

Se trata de dilucidar si el señor registrador puede basar su calificación en:

– Las dudas sobre la identidad de la finca, basadas en la falta de correspondencia entre la representación gráfica y la finca registral inscrita, basándose, fundamentalmente, en que de la cartografía catastral resultaría (se entiende que del histórico catastral, aunque el señor registrador no lo especifica), en resumidas cuentas, un cambio perimetral físico del contorno del inmueble.

– La existencia de un negocio traslativo, por ser un exceso de superficie relevante y haberse producido los cambios en el histórico catastral antes citados.

Y si, habida cuenta de las pruebas aportadas en el expediente, tanto las dudas sobre la identidad de la finca como sobre la existencia de un negocio traslativo, pueden sostenerse.

En efecto, entre las pruebas practicadas y la propia descripción registral y catastral de la finca, el notario recurrente estima que no existen suficientes elementos para colegir que se trate de la misma finca o que haya habido algún negocio traslativo previo que justifique el aumento de superficie.

En primer lugar, los linderos que constan en el registro de la propiedad son:

Frente y derecha entrando, calle de su situación; izquierda, F. R. C.; y fondo, herederos de P. H. P.

Según la descripción catastral, que es la que los requirentes pretenden que acceda al registro, los linderos son:

Frente, calle de su situación; derecha entrando, (...) S.L. y M. C. S. L.; izquierda, Calle y D. A. G.; y fondo, J. M. M. G.

Aunque aparentemente ha existido una alteración de linderos fijos (antes, calle de su situación es frente y derecha; ahora, frente e izquierda) de la representación gráfica incorporada al instrumento se puede apreciar claramente que, dependiendo de dónde se encuentre el acceso al inmueble desde su calle principal, esta se puede encontrar al frente y a la derecha o al frente y a la izquierda. Es decir, al existir un entrante en la calle y rodear esta al inmueble por dos lados, es la ubicación concreta de la puerta de acceso la que determinará si la calle está al frente y a la derecha (si la puerta estuviese orientada al este) o al frente y a la izquierda (si la puerta estuviese orientada al norte, que es la ubicación que atribuye actualmente catastro), sin que, realmente, ambas circunstancias sean contradictorias. El resto de linderos no son fijos, con la particularidad de que, si la puerta de acceso se encuentra orientada al este, al fondo linda con "F. R. C." según registro; y si la puerta está orientada al norte, linda a la derecha con "(...) SL", según catastro, lo que reafirmaría la circunstancia expresada.

Tanto las dudas sobre la identidad de la finca como sobre la existencia de un negocio traslativo están, básicamente, fundadas sobre alteraciones en el histórico catastral. Si bien estas alteraciones pueden haber existido, por sí mismas no tienen por qué significar que se ha producido un negocio traslativo encubierto o una "absorción" de un predio colindante ya que, además de que el catastro pudiera resultar también erróneo, entre las pruebas aportadas al expediente se encuentra un certificado municipal que, indubitadamente, establece que la finca registral (y su ubicación anterior) se corresponde con la ubicación actual y la finca con la referencia catastral objeto del expediente. Es la convicción del notario recurrente que esta prueba, por sí sola, debería solventar las dudas del señor registrador y acredita, sin ningún género de duda, que ambos recintos físicos son el mismo y solo existe un error fundamentalmente superficial. A mayor abundamiento, la no oposición de los colindantes acreditaría la inexistencia de una supuesta "absorción" de un predio colindante en algún negocio traslativo.

Según la resolución de ese centro directivo de 8 de noviembre de 2018, una grave desproporción en la diferencia de superficie justificaría las dudas, pero la certificación municipal aludida las disipa al establecer que ambos recintos se refieren a la misma finca, reforzada por la similitud de linderos fijos (dada la peculiar ubicación de la calle que rodea a la finca por dos lados).

B) Fundamentos de Derecho.—Mis afirmaciones son apoyadas por las normas citadas».

IV

El registrador de la Propiedad de Coria 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; 437 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

El registrador opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, las cuales se advirtieron en la certificación expedida tras el actas inicial, basadas en la falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca registral inscrita, no pareciendo que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio; en la existencia de alteraciones sobre la realidad física exterior (superficie y perímetro) según consulta de la cartografía catastral del inmueble y de sus antecedentes catastrales; así como la inclusión de superficie solapada con otra referencia catastral, de modo que parece añadirse a la originaria finca registral una superficie colindante adicional; a lo que añade la desproporción de la alteración superficial pretendida.

El notario autorizante recurre alegando que la alteración de linderos fijos se debe a un cambio en la orientación de la entrada al inmueble; que las alteraciones que resultan de los antecedentes catastrales por sí mismas no tienen por qué significar que se ha producido un negocio traslativo encubierto o una «absorción» de un predio colindante ya que el Catastro pudiera resultar también erróneo; que se aporta certificado municipal que establece que la finca registral (y su ubicación anterior) se corresponde con la ubicación actual y la finca con la referencia catastral objeto del expediente; y que la no oposición de los colindantes acreditaría la inexistencia de una supuesta «absorción» de un predio colindante en algún negocio traslativo.

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

- La finca registral consta inscrita con 96 metros cuadrados de superficie.
- Según la representación gráfica catastral que se incorpora al acta, la nueva superficie de la finca es 278 metros cuadrados.
- Según los antecedentes catastrales la parcela catastral con referencia 6795740QE1169N0001XO constaba con una superficie de 76 metros cuadrados habiéndose alterado posteriormente la misma, con modificación de su perímetro y superficie, alcanzando ésta los 280 metros cuadrados, y, actualmente, 278 metros cuadrados.
- El acta presentada incorpora certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento de Torrejoncillo que expresa «que el inmueble sito en Torrejoncillo (Cáceres), al sitio que antes se llamó (...), hoy (...), según escritura pública (Finca Registral 2.162), es el mismo que el ubicado en la actualidad en Calle (...), según resulta de certificación catastral con referencia 6795740QE1169N0001XO».

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.

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.

4. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria 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).

Así sucede en el caso de este expediente en el que en la certificación ya se advirtieron las dudas de identidad que motivan este recurso.

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).

5. 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, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca según resulta de los antecedentes del Catastro que, acertadamente, fueron consultados para emitir y justificar la calificación. A ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de los linderos.

Según se expone con detalle en la calificación, tales alteraciones que ha sufrido la finca en la realidad física denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria.

Tales evidencias no resultan desvirtuadas por las alegaciones del recurrente. En primer lugar, de la documentación presentada no resulta diligencia ni prueba alguna que acredite la existencia de errores en el Catastro que justifiquen la modificación operada en el mismo con exclusión de una adición de terrenos. En segundo lugar, la identidad de una finca registral con una parcela catastral no puede justificarse en base a un certificado municipal que así lo afirme, ya que no compete al Ayuntamiento efectuar tal identificación, más allá de certificar las cuestiones relativas a las alteraciones en el nombre de la calle o en el número de policía (cfr. artículo 437 del Reglamento Hipotecario), correspondiendo al registrador la labor de calificar la identidad de la representación gráfica aportada con la finca registral, en los términos expuestos en el fundamento tercero de esta Resolución.

Por último, si bien la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos, sin embargo ello no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas.

Por todo ello, en el caso de este expediente, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, a la vista de las alteraciones en la realidad física de la finca que resultan de los antecedentes catastrales.

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, 26 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.