

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3559 *Resolución de 19 de diciembre 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 Mahón, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña G. C. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mahón, don Celestino Ricardo Pardo Núñez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral solicitada en instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada presentada en el Registro de la Propiedad de Mahón el día 28 de agosto de 2019, doña G. C. G., como titular de la finca 11.675 del término de Es Mercadal, solicitó la inscripción de su representación gráfica catastral y consecuente rectificación de su descripción al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicha finca figuraba inscrita en el Registro con una superficie de 745 metros cuadrados, resultando de la representación gráfica aportada una superficie de 826 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mahón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad firmante, tras examinar los antecedentes del Registro y previo examen y calificación del precedente documento que motivó el asiento 546-0 del Diario 156, de conformidad con el artículo 18 y demás concordantes de la Legislación Hipotecaria, ha calificado desfavorablemente el mismo, por lo que procede a suspender el asiento solicitado y extender la siguiente nota de calificación:

I. Hechos.

El día 28 de agosto de 2019, bajo asiento 546-0 del Diario 156, se ha presentado en este registro instancia suscrita por doña G. C. G., como dueña de la finca registral 11675 de Es Mercadal en la que solicita la inscripción de su representación gráfica georreferenciada catastral, de la que resulta que la superficie de dicha finca en el catastro es de 826 m², superior en más del 10% de la que figura en el Registro.

La finca en cuestión consta inscrita con una superficie de 745 m² en virtud de adjudicación realizada por la Junta de Compensación del polígono (...) de Es Mercadal, según acuerdo aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Es Mercadal en sesión celebrada el 26 de febrero de 1998.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Primer fundamento. El interesado pretende con la inscripción de la base gráfica georreferenciada la rectificación de la superficie inscrita de una finca que le fue adjudicada en su día en expediente administrativo de reorganización de la propiedad.

Tal pretensión está expresamente vedada en el caso del expediente notarial prevenido en el art. 201,1,e) de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) que exige la previa tramitación del expediente administrativo correspondiente.

“No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.”

2. Segundo fundamento. La Dirección General de los Registros y el Notariado (en adelante, DGRN) ha destacado repetidamente –entre las últimas resoluciones basta resaltar la de 7 de julio de 2019– la sustancial identidad de fines, medios y resultados entre el procedimiento del art. 199 de la LH y el prevenido en el 201 de misma ley. Ambos procedimientos, efectivamente, según la DGRN, por esta razón, deben integrarse en un mismo grupo por cuanto solo ellos permiten

“inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos) de cualquier magnitud (tanto superiores como inferiores 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 art. 199 es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos y no a la inversa–, ya que ambos procedimientos especialmente cualificados, sí que incluyen una serie de garantías de tutela efectiva de intereses de terceros afectado (...) ante el funcionario público competente –registrador o notario según el caso– competente. (...) Es precisamente por virtud de esa mayor complejidad (..) por lo que ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que en otros supuestos concretos admitidos en la ley (...)

Esta homogeneidad de naturaleza y efectos es la que obliga a extender –dada su identidad de razón (evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de fincas de terceros o del dominio público)– las restricciones recogidas en la ley a la tramitación de un procedimiento (aquí la citada del art. 201.1.e de la LH) al otro (en este caso al del 199 de la misma ley) por la vía de entenderlas (también en este segundo expediente) como motivo suficiente para la denegación de la solicitud presentada ya que carecería de justificación que lo prohibido en un procedimiento fuese posible conseguirlo tramitando el otro (cuando persiguen ambos los mismos fines).”

3. Tercer fundamento. Se precisa en consecuencia, en el presente caso, con arreglo al 201 de la LH, para acceder a la solicitud presentada, la previa tramitación por el órgano administrativo actuante –o, caso de extinción de este, por aquel al que corresponda, en la actualidad, la gestión del suelo afectado– del oportuno expediente administrativo con todas las garantías prevenidas en las normas vigentes. Estamos efectivamente, ante una de las operaciones que el Reglamento de Gestión llama “operaciones jurídicas complementarias” y regula su art. 113.3.

“3. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, se aprobarán por el órgano urbanístico actuante, el cual procederá a extender documento con los requisitos y solemnidades previstos en el número 1 de este artículo, que se protocolizará notarialmente o a otorgar escritura pública. Uno u otro documento se inscribirán en el Registro de la Propiedad.”

4. Cuarto fundamento. Es cierto que ha sido la propia DGRN quien en sucesivas resoluciones ha aclarado que el registrador no puede en el expediente del 199 rechazar la inscripción por solo hecho de que la diferencia de cabida exceda del 10%.

En el presente caso la denegación procede como acabamos de ver por otra razón. La superficie de las fincas de resultado en las actas de reorganización de la propiedad es función del módulo de reparto cuya, justicia y legitimidad (equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de las fincas que integran la unidad de actuación) asegura el seguimiento del oportuno expediente administrativo de reparcelación en que la adjudicación de la finca que nos ocupa se produjo.

En consecuencia, no puede rectificarse la extensión de las fincas de resultado (menos unilateralmente por un solo propietario) sin implicar, a su vez, la rectificación del módulo mismo y por tanto la de la reparcelación efectuada; cosa imposible, sin seguir el procedimiento administrativo previsto para esos casos, ya que la rectificación pretendida afecta potencialmente no solo a los de las fincas colindantes sino a todos los propietarios de fincas integradas en el polígono (cfr., en este sentido, arts 78,1; 80, a) y b); y 88 de la ley 12/2017, de urbanismo de las illes Balears).

5. Quinto fundamento. Por último, es doctrina de la DGRN que, en aras al principio constitucional de eficacia (cfr. también los artículos 103.1 de la CE; 3.1 de la reciente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y 129 de la Ley de Procedimiento Administrativo) las dudas que pueda plantearse el registrador en el procedimiento del 201 de la LH debe ponerlas de manifiesto al inicio del procedimiento con el fin de “evitar dilaciones y trámites innecesarios” (RR 10.10.2017; 27,10.2017 y 20.6.2018); doctrina extensible con más razón al presente caso, en que el defecto advertido y antes mencionado no podrá ser salvado en el curso posterior del expediente ya que la rectificación será sólo posible si previamente, como hemos visto, se tramita el expediente administrativo correspondiente.

Resolución.

Como consecuencia de todo ello, calificado el documento, se deniega la solicitud que incorpora el mismo, por el defecto subsanable de instarse en él un procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, cuya tramitación favorable implicaría la rectificación de la superficie de finca que fue inscrita en su día –como resultado de un expediente administrativo de reorganización de la propiedad sin haberse realizado, como dice el 201,1e de la LH. “la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”.

La denegación de la práctica de la inscripción –determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación cabe (...).

Mahón, a 19 de Septiembre de 2019. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña G. C. G. interpuso recurso el día 30 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que el Registro no responde a la petición realizada, así el Registro interpreta que pretendo se modifique la superficie inscrita, cuando en mi petición no se manifiesta ese requisito en ningún caso. Y así no se pretende por esta vía esa modificación sino la inscripción de una representación gráfica que es admitida por los propietarios, la Administración General del Estado y el Catastro, representación gráfica a la cual el mismo Registro tiene acceso.

Que cuando se realizó la inscripción de la finca a nuestro nombre en 2007 el mismo registrador de la propiedad informó en la escritura pública de compraventa de la ausencia de referencia catastral y por tanto de representación gráfica, pues la única disponible era la elaborada por los vendedores. La inscripción catastral se realizó por

primera vez en 2008. Y es con mi petición que se pretende corregir la ausencia de esa representación en el Registro.

Que lo solicitado se sostiene sobre el correspondiente certificado catastral aportado en esa misma solicitud.

Que el registro no considera que la representación gráfica catastral es válida para la Administración General del Estado y para el Ayuntamiento de Es Mercadal a efectos impositivos con la superficie que le corresponde. Ayuntamiento que por otro lado es propietario de una de las parcelas colindantes a la que se refiere este escrito.

Que al igual que es el Ayuntamiento de Es Mercadal quien aprueba en 1998 la inscripción de la finca con la representación gráfica que en ese momento dispone, es también ese Ayuntamiento el que da por bueno, y grava en consecuencia, la anotación realizada por el Catastro.

Que no consta que por parte de ningún propietario de las fincas colindantes y del Ayuntamiento de Es Mercadal se haya presentado ninguna reclamación por disminución de superficie o por variación de lindes.

Que en la respuesta dada por el Registro de la propiedad en su apartado 4 de los fundamentos de derecho sentencia en el segundo párrafo de ese apartado, que la "rectificación pretendida afecta potencialmente no solo a las fincas colindantes sino a todos los propietarios..." sentencia que rechazo y es el principal argumento desde distintas posiciones legales y administrativas de la respuesta al tomar como objetivo de la solicitud una modificación de la superficie, cuando el escrito de solicitud es completamente explícito y preciso.

En cualquier caso, el Registro tiene medios y recursos para verificar que cambios produce la medición efectuada por el catastro. En concreto conoce las superficies escrituradas de todas las parcelas del Polígono (...) de Es Mercadal y puede acceder a los datos actualizado o del Catastro.

Así, la finca 1104603FE0310S0001II (103) está limitada por (...) y es colindante con la finca 1104602FE0310S0001XI propiedad del Ayuntamiento de Es Mercadal y la finca 1104604FE0310S0001JI (104), que a su vez es paralela en sentido oeste con dos fincas más (105 y 106) hasta una vía de servicio del polígono.

Así las cuatro fincas numeradas (103 a 106) forman un "rectángulo con un lado curvo alineadas al noroeste y sureste por los lados paralelos de mayor longitud del rectángulo y aisladas por el camino de servicio y la (...) del resto de las fincas del polígono. La tabla que sigue proporciona los datos que se estiman deben estar inscritos en el Registro y que el mismo puede comprobar y en la segunda fila figuran los datos de superficie obtenidos en el catastro:

Numero finca	103	104	105	106
Superficie Registro m ²	745	1000	1000	1000
Superficie Catastro m ²	826	1030	1030	1073

Es decir, si el Registro verifica los datos inscritos en sus propios registros y los del Catastro observará que hay un error general en la inscripción de todas las superficies sin modificación de la representación gráfica de las mismas.

Es por ello considero que los argumentos aportados por el registro carecen de rigor y no se atienen a la realidad catastral e impositiva y desde el mismo deberían iniciarse acciones para garantizar al menos que la representación gráfica de todo el Polígono (...) se incorpore al registro y se comunique al Ayuntamiento de Es Mercadal la diferencia entre los datos de una y otra administración y tome acción al respecto.»

IV

El registrador de la Propiedad de Mahón 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; 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de octubre de 2016, 4 y 29 de septiembre, 26 de octubre y 10 y 21 de noviembre de 2017, 16 y 30 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 24 de julio y 28 de noviembre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si procede iniciar las actuaciones necesarias para la inscripción de una representación gráfica catastral, rectificando la descripción descriptiva de la finca 11.675, que según Registro tiene una superficie de 745 metros cuadrados y según dicha representación gráfica catastral, 826 metros cuadrados.

El registrador suspende el inicio de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegando que no es posible realizarlas al proceder la finca de un procedimiento de reordenación de terrenos, en concreto, una reparcelación, por lo que se requeriría un procedimiento administrativo para la rectificación de la finca. Invoca al efecto la previsión de la letra e) del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

La interesada recurre alegando, en síntesis, que de la comparativa entre las superficies registrales y catastrales, tanto de la finca en cuestión como de sus colindantes resulta que todas ellas constan en el Registro con menor superficie, existiendo un «error general en la inscripción de todas las superficies sin modificación de la representación gráfica de las mismas» y que desde el Registro «deberían iniciarse acciones para garantizar al menos que la representación gráfica de todo el Polígono (...) se incorpore al registro y se comunique al Ayuntamiento de Es Mercadal la diferencia entre los datos de una y otra administración y tome acción al respecto».

2. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia 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» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

3. Se plantea como único objeto de este expediente si es posible la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando se trata de una finca inscrita en virtud de un procedimiento administrativo de reordenación de terrenos, concretamente de un proyecto de equidistribución o reparcelación.

La disposición del artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Tal y como señala el registrador en su

calificación, la identidad de ambos procedimientos en cuanto a su finalidad de lograr la rectificación descriptiva de una finca registral, hace aplicable analógicamente la norma citada al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esto no obstante, esta Dirección General, para un supuesto de fincas inscritas procedentes de un procedimiento de concentración parcelaria, consideró debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación (cfr. Resoluciones 4 de septiembre y 10 y 21 de noviembre de 2017).

A tal efecto la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria prevé que «se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de 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 y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

Por tanto, para alcanzar la conclusión de que existe correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica catastral deberán valorarse las circunstancias concretas que concurren en cada supuesto, tales como datos adicionales que figuren en Catastro o el perímetro de la finca que conste en los planos de la reparcelación archivados en el Registro (cfr. artículo 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Asimismo debe recordarse que este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre de 2017, 16 y 30 de julio de 2018 y 24 de julio de 2019).

4. Sentado lo anterior, en el caso de este recurso, resulta justificada la negativa del registrador a iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ya que no queda acreditada la correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica que se pretende inscribir.

Y ello porque al proceder la finca inscrita de un concreto procedimiento administrativo de equidistribución, la misma fue objeto de una determinación gráfica específica, dando lugar a la superficie que figura inscrita; de manera que no ha quedado determinado en este caso que el recinto de la representación gráfica que ahora se aporta, cuya superficie es superior al diez por ciento de la inscrita, se refiera a la misma porción del territorio que la finca registral. Así, la operación que se pretende conllevaría una reordenación de terrenos distinta a la prevista en el procedimiento administrativo ya inscrito y que está bajo la salvaguarda de los tribunales.

No pueden admitirse en contrario las alegaciones de la recurrente relativas a que existe un error generalizado en las superficies de las fincas colindantes, ya que precisamente esta alegación no hace sino corroborar que lo procedente es aportar el documento administrativo del que resulte la oportuna rectificación del expediente de reordenación de terrenos en el que se cometiera tal error, con intervención de todos los interesados, sin que en ningún caso proceda actuación alguna de oficio por el registrador, como afirma la recurrente.

En este sentido, ya afirmó este Centro Directivo (vid. Resolución de 19 de octubre de 2016) que «en el supuesto de que el error proviniera de la tramitación de un

expediente administrativo, tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible.

Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante (vid. Resoluciones de 27 de junio de 1989, 11 de enero de 1999 y demás expresadas en los «Vistos»), es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria).

Es cierto que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo –cfr. Resolución de 30 de julio de 2015–, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado (cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 109 de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el apartado 3 del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute», una vez aprobadas por el órgano urbanístico actuante, a través del procedimiento legalmente previsto».

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, 19 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.