

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9048 *Resolución de 15 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don J. M. H. M., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey, número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 1 de agosto de 2019 ante la notaria de Chinchón doña María Nieves González de Echávarri Díaz, número de protocolo 1.163, don J. M., don C. y doña A. H. M., se adjudican la herencia de su madre, rectificando la descripción de la registral 13.846 del término de Morata de Tajuña, solicitando la inscripción de representación gráfica alternativa en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros y la Propiedad. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Se deniega la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos: si bien no se han presentado alegaciones por los titulares colindantes notificados debemos partir de la realidad existente. La finca registral en cuestión consta en este Registro de la Propiedad inscrita con una superficie de solar de 70,19 metros cuadrados, coincidente con la superficie que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, con la tramitación del presente expediente se pretende que se haga constar la extensión superficial que consta en representación georreferenciada alternativa de 108,56 metros cuadrados, lo que implica un exceso de cabida desproporcionado. Este dato, por sí es ya fundamento suficiente de que la que suscribe dude sobre el hecho de que se estén encubriendo operaciones de modificación de entidades hipotecarias, tales como segregaciones y agrupaciones. La representación georreferenciada presentada invade parte de finca colindante, concretamente la catastrada con la referencia 3137403VK6533N0001IG resulta invadida en una proporción similar al porcentaje del exceso de cabida solicitado, por lo que se plantean dudas de si se ha producido algún tipo de operación jurídica de modificación de entidades hipotecarias entre ambas fincas.

[Prórroga del asiento de presentación y oferta de recursos].

Arganda del Rey a 16 de enero de 2020.–La registradora de la propiedad, Camino Magán Ayuso».

III

Don J. M. H. M., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 9 de febrero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 21 de febrero, en el que alega lo siguiente: «Que, al efectuar la escritura de herencia por los herederos, se comprobó el error en catastro con respecto a la finca heredada, la vivienda habitual de sus padres, lugar de la vivienda familiar, de Calle (...), en Morata de Tajuña. Referencia catastral 3137402VK6533N000IXG.

Para acreditar la superficie de la finca y la antigüedad, se ha obtenido el certificado de la Arquitecta doña V. S. C., y el Informe de la Topógrafa doña I. C. A. que forman parte del documento notarial.

El vecino colindante, titular en catastro, falleció hace muchos años, puestos al habla con los herederos, estos no tienen ningún interés en un acto de reconocimiento, poniendo la finca en venta, con la medida errónea que el catastro le indica, situación, que una vez conocida, alertó a los recurrentes.

La descripción de la obra nueva, no es que lo sea, sino que no estaba declarada en el título, por lo que se ha descrito ahora, pero la vivienda lleva en su estructura, medida y construcción, toda la vida, tiene una antigüedad de 1900, según catastro, ya que estamos en el núcleo antiguo de la localidad, zona donde no se han modificado las fincas y que siguen existiendo los antiguos paramentos con la estructura antigua.

Se aporta reportaje fotográfico de 36 fotografías de la vivienda, especialmente de la zona de conflicto, para completar las pruebas que esta parte puede aportar.

Por la Sra. Registradora; deniega la inscripción, alegando "que le cave [sic] dudas de si ha habido alguna operación Jurídica de modificación entre ambas fincas", no aceptando el error de catastro de la delimitación de las fincas, por la vista aérea de los tejados, error no detectado por los interesados con anterioridad, ya que la finca no ha tenido ninguna modificación ni en superficie, ni en obra, ni en titularidad.

Los herederos de los titulares no tienen nada que contestar, ni han contestado, ya que, de haberlo hecho, o habrían mentido o habrían aceptado la realidad de la finca, por lo que han optado por no decir nada opción libremente tomada por los herederos colindantes, que han recibido la comunicación.

No hay más pruebas que se pueda aportar; una doble certificación de peritos, y la verdad por delante de la realidad, en el reportaje fotográfico con acta notarial; solo queda por solicitar la prueba personal de la inspección tanto de la registradora como de la persona que se designe.

Ni ante la registradora, ni ante el Juzgado, podrán los recurrentes aportar más prueba de la veracidad de la finca.

En el caso, de que no se inscriba la presente escritura de herencia, nos veremos obligados a acudir al Juzgado con estas mismas pruebas, porque no hay otras para acreditar lo que es la realidad de la finca y el error de catastro.

Solicitamos se proceda a la revisión de la calificación de la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 1 de Arganda del Rey, hoy recurrida, efectuándose la correspondiente Inscripción. Por ser de Justicia que pido en Arganda del Rey a 9 de febrero de 2020. Firmado don J. M. H. M.»

IV

La registradora de la propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, 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, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2015, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 3 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2016, 9 de junio de 2017, 30 de junio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 27 de septiembre de 2017, 29 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 26 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 15 de enero de 2018, 19 de diciembre de 2017, 16 de enero de 2018, 23 de abril de 2018, 1 de agosto de 2018, 22 de octubre de 2018, 8 de noviembre de 2018, 19 de noviembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 28 de noviembre de 2018, 5 de diciembre de 2018, 14 de enero de 2019, 16 de enero de 2019, 30 de enero de 2019, 28 de marzo de 2019, 30 de abril de 2019, 26 de septiembre de 2019 y 9 de octubre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

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

- La finca registral número 13.846 del término de Morata de Tajuña tiene según Registro una superficie de 70,19 metros cuadrados.
- La parcela que el interesado afirma corresponderse con la finca, con referencia catastral 3137402VK6533N0001XG, tiene una superficie, según la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título de 70 metros cuadrados.
- Según la representación gráfica alternativa incorporada, la finca tiene una superficie de 108,56 metros cuadrados.

La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y sin que se formulen alegaciones por los colindantes, oponiendo dudas de identidad acerca de la representación gráfica aportada, basadas básicamente en la entidad del exceso, que podría encubrir operaciones de modificación de entidades hipotecarias, resultando de la representación gráfica alternativa aportada una invasión de una parcela catastral colindante.

El interesado recurre alegando, en síntesis, que la superficie de la finca y correspondiente representación gráfica han quedado acreditados a través de la correspondiente certificación de técnico y que la diferencia de superficie se justifica por un error obrante en Catastro, corroborado por el hecho de no existir alegaciones por parte de los colindantes eventualmente perjudicados.

2. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»): «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. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas. 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 el procedimiento 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».

4. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. 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».

Por tanto, las dudas pueden 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo 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.

Esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), 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».

Por otra parte, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), «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».

En el caso de este expediente, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se hayan formulado alegaciones por ningún colindante, por el motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada, que pudiera encubrir operaciones de modificación de entidades hipotecarias, resultando que la representación gráfica alternativa aportada invade una parcela catastral colindante (circunstancia común al tratarse de representación alternativa a la catastral), pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o la falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.

Es más, consultada a través de la Sede Electrónica del Catastro la geometría asignada a la parcela, resulta que la misma, en la actualidad se corresponde exactamente con la representación gráfica alternativa aportada por los interesados, lo que viene a desvirtuar la posible invasión de parcelas catastrales colindantes sin su intervención, toda vez que la rectificación del Catastro habrá requerido de la notificación de todos los interesados en el procedimiento seguido al efecto, quienes además han debido ser notificados en el curso del expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria sin formular alegaciones.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 15 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.