

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13431 *Resolución de 21 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 3, por la que se suspende iniciar un expediente de inscripción de representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don J. E. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende iniciar un expediente de inscripción de representación gráfica.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 16 de febrero de 2021 ante el notario de La Puebla del Río, don José Felipe García Ruiz, con el número 141 de protocolo, don J. M. E. M. declaraba la ampliación de una edificación terminada sobre la finca registral número 2.019 de Palomares del Río, y se rectificaba su descripción conforme a la representación gráfica catastral incorporada al título, pasando de 544,95 a 753 metros cuadrados.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, fue objeto de inscripción parcial con la siguiente nota de calificación negativa:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, en relación con el contenido de los correspondientes asientos del Registro, ha inscrito, previa actualización de la localización y linderos de la finca, la declaración de ampliación de obra nueva terminada por antigüedad a favor de los cónyuges don J. M. E. M., casado, con carácter privativo al folio 142 del tomo 3.040, libro 153 de Palomares del Río, finca 2.019, inscripción 6.ª, quedando asimismo inscrita la lista de coordenadas de la porción de terreno ocupada por dicha edificación, suspendiéndose en cuanto a la rectificación de superficie y declaración de Obra en cuanto al aparcamiento, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

Del examen del historial registral de la finca número 2.019 de Palomares del Río, resulta que la misma figura inscrita en el Registro con una superficie de quinientos cuarenta y cuatro metros con noventa y cinco decímetros cuadrados, la cual procede por Segregación de la finca 646 de igual término, resultando ahora del título que precede que la misma tiene, según el certificado catastral que se corresponde con la realidad física, una superficie de setecientos cincuenta y tres metros cuadrados, solicitando su rectificación.

Igualmente se declara la ampliación de obra nueva por antigüedad entre otros, de un aparcamiento de cincuenta y cinco metros cuadrados, el cual se acredita con el certificado Catastral descriptivo y gráfico expedido con fecha veintidós de enero del dos mil veintiuno, el cual ha quedado incorporado al documento.

Fundamentos de Derecho

Se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

A) En cuanto al exceso de cabida por dudarse de la identidad de la finca y entender que se puede estar encubriendo una modificación de la delimitación de la finca afectada.

Una de las circunstancias descriptivas más importantes de la finca registral es la de su cabida o extensión superficial que debe reflejarse en la inscripción conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.4 del Reglamento Hipotecario. La finca puede constar inmatriculada en el Registro con una extensión distinta de la real, ya sea mayor o menor, regulando la ley los procedimientos adecuados para ello.

La DGRN define el exceso de cabida como la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que ahora se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originariamente registrados. Fuera de este supuesto, la pretensión de modificar la cabida estaría encubriendo el propósito de modificar la realidad física de la finca inscrita, mediante el incremento de superficie que pudiera encubrir una modificación hipotecaria de una de las fincas colindantes.

Los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y el 298 de su Reglamento, permiten adecuar la descripción registral a la realidad extrarregistral acreditada siempre que el registrador no tenga dudas de que la alteración no obedezca a modificaciones negociales o actos sobre la finca no formalizados e inscritos debidamente.

Pues bien, en el presente caso, se dan las circunstancias siguientes:

Tras haber accedido a la base de datos del Registro y a los archivos del Catastro y examinar su representación gráfica, se observa que la finca que ahora nos ocupa, registral 2.019 de Palomares del Río, tiene una forma diferente en su representación gráfica de los años 2.004 y siguientes hasta el año 2.020, en el que tiene su forma actual, apreciándose en dicha representación que cambia por su lindero derecho, invadiéndolo y donde además, se encuentra ubicado el aparcamiento de cincuenta y cinco metros cuadrados declarado en el documento que ha causado este asiento, por lo que se corrobora la sospecha de que pudiera encubrirse alguna modificación hipotecaria con trascendencia real, no estando por tanto ante un supuesto de rectificación de la finca sino una modificación en la forma de la misma.

Captura pantalla representación gráfica año 2004: [se inserta imagen]

Captura pantalla representación gráfica actual: [se inserta imagen]

Contra esta calificación puede (...)

Sevilla a la fecha de la firma. El Registrador, firma digital Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 3 a día veinticinco de marzo del dos mil veintiuno.»

Aportada documentación complementaria, fue objeto de una segunda calificación en los siguientes términos:

«Inscrito parcialmente el precedente documento y calificado en la forma que se indica en la nota de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, habiéndose aportado nueva documentación para su inscripción, –consistente en un plano de la finca con las medidas lineales y superficie total de la parcela inscrita, es decir, de los quinientos cuarenta y cuatro metros con noventa y cinco decímetros cuadrados, y en el que se hace constar que, a esa superficie, se le ha agregado posteriormente otra de doscientos cuatro metros con quince decímetros cuadrados por su lindero fondo– se entiende subsanado el defecto de la inscripción 6 en cuanto a la inscripción de la declaración de obra nueva del aparcamiento, causando la inscripción 7.^a al folio 143 del tomo 3.040, libro 153 de Palomares del Río, finca 2.019.

Se advierte que, a la vista de la nueva documentación aportada, la piscina de veinte metros con veintiséis decímetros cuadrados y el almacén de once metros con setenta y

cinco decímetros cuadrados, se encuentran fuera de la superficie total del suelo inscrita en el Registro.

En virtud de la inscripción y a todos los efectos legales se presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su/s titular/es en la forma que consta en el Registro, quedando bajo la salvaguardia de los Tribunales y produciendo la referida plenitud de efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

En cuanto al exceso de cabida se deniega su inscripción conforme a los siguientes

Hechos

Por el precedente documento, se atribuye un exceso de cabida de 208,05 metros cuadrados al solar en Palomares del Río, en Urbanización (...) que es la registral 2019 de dicho término municipal, que consta inscrito con una superficie de quinientos cuarenta y cuatro metros y noventa y cinco decímetros cuadrados.

Se acompaña: 1. Plano de la finca en cuestión con las medidas lineales y superficie total de la parcela inscrita, es decir, de los quinientos cuarenta y cuatro metros con noventa y cinco decímetros cuadrados, y en el que se hace constar que, a esa superficie, se le ha agregado posteriormente otra de doscientos cuatro metros con quince decímetros cuadrados por su lindero fondo, resultado de una adquisición posterior y, por tanto, no formando parte de la finca de este número. 2. Documento emitido por Nogón, S.A. Construcciones, donde se reconoce que la superficie de la parcela inicialmente adquirida ha quedado ampliada posteriormente mediante un contrato privado de compraventa de doscientos cuatro metros con quince decímetros cuadrados, carentes de inscripción donde se ubican la piscina de veinte metros con veintiséis decímetros almacén auxiliar de once metros con setenta y cinco decímetros cuadrados de la referida finca.

Fundamentos de Derecho

Se deniega la inscripción del exceso de cabida por comprobarse que la misma no obedece a una mera rectificación por mala medición de la finca, sino a una modificación de la delimitación de la misma, ya que tras la nueva documentación aportada, se confirma que la superficie de doscientos cuatro metros con quince decímetros cuadrados, fue adquirida con posterioridad a Nogon S.A. Construcciones, mediante documento privado de compraventa, no formado dicha superficie parte de la finca inscrita en este Registro.

Una de las circunstancias descriptivas más importantes de la finca registral es la de su cabida o extensión superficial que debe reflejarse en la inscripción conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.4 del Reglamento Hipotecario. La finca puede constar inmatriculada en el Registro con una extensión distinta de la real, ya sea mayor o menor, regulando la ley los procedimientos adecuados para ello.

La DGRN define el exceso de cabida como la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que ahora se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originariamente registrados. Fuera de este supuesto, la pretensión de modificar la cabida estaría encubriendo el propósito de modificar la realidad física de la finca inscrita, mediante el incremento de superficie que pudiera encubrir una modificación hipotecaria de una de las fincas colindantes.

Los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y el 298 de su Reglamento, permiten adecuar la descripción registral a la realidad extrarregistral acreditada siempre que el registrador no tenga dudas de que la alteración no obedezca a modificaciones negociales o actos sobre la finca no formalizados e inscritos debidamente.

Contra esta calificación puede (...)

Sevilla a la fecha de la firma.—El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 3 a día trece de abril del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. M. interpuso recurso día 4 de mayo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que llevo viviendo ininterrumpidamente en esta casa desde hace más de 35 años, debido a mi edad y enfermedad quiero dejar todos los documentos al día para que luego mis herederos no tengan problemas cuando falte, por ello acudo a ustedes como último recurso tras más de 2 años intentando legalizar una ampliación de terreno comprado en 1987 al mismo constructor que me vendió la casa Nogon.SA ya fallecido, ya he arreglado el levantamiento de hipoteca, la cancelación del préstamo, Escritura en Registro que es una vivienda libre, etc. en aquellos tiempos no se hacían las cosas como ahora, todo se dejaba para última hora, ese es el motivo de querer legalizar todo en vida que siempre es más fácil, al menos eso pensaba.

Hechos

6 de Julio del 1987 escritura mi casa de Protección Oficial, y amplio mi parcela el 10/08/1987 en 204'15 m² junto con otras 14 parcelas más de esa tira de terreno (...) aunque en su momento no se hicieran escrituras, pero si aparece esa ampliación en todas ellas, tanto en Catastro, como en el pago de IBI desde el principio 1987 y en mi caso con documento de compra venta privado con el constructor. Durante estos años hago varias construcciones con sus licencias de obra que no se registraron en su momento.

Mediante recurso de Reposición y años de lucha con Tramites de Audiencia Comparecencias Recursos etc., rectifico al Catastro de que no son 280 m² de superficie construida, sino 257 m², ni tampoco son 125 m² de vivienda, si no [sic] 104'53, porque son de VPO, adjunto la resolución estimatoria del Catastro y plano en el reverso. (...)

El 04-03-2021 Presento escrituras en registro de la Propiedad n.º 3 de Sevilla para declaración de ampliación de obra terminada y legalizar esos 204'15 de terreno y los 257 m² construidos (...), y contesta el Registro con una calificación por email 13-04-2021 donde se me advierte que tanto la piscina de 20'26 m² como el almacén de 11'75 m² se encuentran fuera de la superficie inscrita en el Registro; Precisamente para eso se han hecho estas escrituras, para legalizarlos, pero el Sr. Registrador deniega el exceso de cabida de mis 204'15 m² (No 208 como dice el registro), porque tiene dudas si podría estar encubriendo modificación de la finca inscrita y las colindantes y siempre que no obedezca a modificaciones negociales (...)

Para despejar estas dudas, pongo en su conocimiento los pasos seguidos durante más de 4 años, para llegar hasta aquí: Este tema se ha consultado muchas veces, tanto con el Ayuntamiento, con el Notario, Catastro y el propio Registro, pero no se ponen de acuerdo en la forma de hacerlo, que si habría que hacer una Reparcelación, una Segregación, una Inmatriculación, una Usucapión, por Exceso de Cabida, ó por el Art 203 de Ley Hipotecaria, etc. etc., en definitiva mareándome porque yo no entiendo nada de esto, cuando solo quiero legalizar mi casa donde llevo viviendo ininterrumpidamente desde hace más de 35 años, adjunto notas manuscritas del Arquitecto Municipal al Notario y viceversa, que a estas alturas dice claramente, que esa finca (tira) donde están mis metros no existe y por tanto no se puede legalizar (...) ¿entonces me pregunto, ¿porque [sic] y para que me ha hecho estas escrituras?, mientras tanto yo haciéndoles de mensajero de un sitio para otro y gastándome un dinero que no tengo, solo en estas escrituras casi 3.000 euros.

Para comprobar si es cierto lo que dicen, pido varias notas simples que no me aclaran nada y Solicito 3 Certificaciones Literales de las fincas interesadas y ahora sí, puedo demostrar que los 2.206 metros que nos vendió el constructor ya fallecido vendida a la Sociedad Lazara Romero Méndez y de los cuales me corresponde esos 204'15 metros salen de reagrupar dos fincas la registral 2238 y la 2199 (...) formando la registral 2.914 en Junio de 1999 donde ya han descontado los 2.206 metros que nos

vendió Nogon SA a nosotros, por lo tanto esa tira en las certificaciones adjuntas no aparece inscrita en el registro a nombre de nadie se ha quedado en el limbo.

Cuando recojo mi escritura el 15-04-2021 me entregan una 2.^a Calificación con tan solo dos días de diferencia de la 1.^a, (...) donde el Sr Registrador, ahora «asegura» que mi finca registral n.º 2.019 cambia la forma por mi lindero derecho, «invadiendo» la otra finca en 55 m², y me los quita porque corrobora su sospecha de que estoy encubriendo una modificación Hipotecaria no estando por tanto ante un supuesto de rectificación de la finca, sino una modificación en la forma de la misma, todo basándose en un plano erróneo del Catastro de 2004 (...) donde se aprecia el tacón formado en el terreno desde su origen 1986, el Ministerio de Hacienda, a través de la Gerencia del Catastro en 2017 tras varios trámites de Audiencia (...) donde me dicen que he incorporado un trozo de terreno a mi parcela, demuestro que es un error y me dan la razón con esa resolución estimatoria tras mi recurso de reposición (...)

No bastante con esto, a los 4 años el 15-04-2021 el Sr. Registrador vuelve a exactamente lo mismo, sin comprobar que todo quedó aclarado en el Ministerio de Hacienda en la resolución citada.

Aporto plano original visado por el Colegio de Arquitectos del 26/06/1986 (...) ver también el reverso donde se ve como queda la parcela en 2019/2021, (...) donde se comprueba que la parcela no ha sufrido alteración ninguna por el lado derecho, izquierdo o frente en sus 35 años de existencia, y por lo tanto se trata todo de un error.

Ante tantas evidencias solo tengo que decir que yo no encubro nada, ni intento engañar a nadie todo lo contrario quiero poner todo legal por las razones explicadas al principio, y que voy de legal lo demuestro rectificando errores a las administraciones como también es este caso, y sin embargo no dudo de la profesionalidad y honradez de este Registrador, como él hace conmigo, y para demostrar sus errores presento documentos incluso firmados por él mismo. Tampoco del notario que a estas alturas dice que no puedo legalizar mi terreno, después de haber hecho una escritura y cobrado entre unas cosas y otras casi 3000 euros, no lo veo muy normal la verdad.

Independientemente de esto si la parcela original tiene 594'95 como constan en escrituras, de compra desde el año 1987 y en Catastro, si el Registrador quita esos 55 metros que dice en su 22 certificación del aparcamiento, se quedaría en 489'95 y esto es completamente imposible, porque entonces el que está rectificando la parcela comprada, es él y no yo, por lo tanto, es otro gran error.

Todos los Organismos Oficiales que nombre en este recurso, son concedores de todos y cada uno de los documentos que aportó en este escrito, porque en su día se los presente a ellos.

Solicito

La inscripción de las escrituras presentadas en el Registro íntegramente, por ser de justa [sic]».

IV

Notificada la interposición del recurso a don José Felipe García Ruiz, notario de La Puebla del Río, como autorizante del título calificado, formuló alegaciones en los siguientes términos:

«José Felipe García Ruiz, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía con residencia en La Puebla del Río, con motivo del recurso interpuesto por don J. M. E. M. contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de la escritura autorizada por mí el 16 de febrero de 2021, número 141 de mi protocolo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria,

Informo:

I. Que, en la escritura en cuestión, se declara por antigüedad una ampliación de la construcción realizada sobre una finca (registral 2019 de Palomares del Río) que, de acuerdo con la nota de información registral incorporada a la misma, aparecía inscrita en

el Registro de la Propiedad en esa fecha con una superficie de suelo de 544'95 metros cuadrados y con una superficie construida de 104'53 metros cuadrados.

En dicha escritura y de acuerdo con la manifestación del otorgante de que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada a la misma se correspondía con la realidad física de la finca ("...El otorgante manifiesta, a mi requerimiento, que la descripción contenida en la indicada certificación catastral sí se corresponde exactamente con la realidad física del inmueble..."), se procedió conforme a lo dispuesto en el artículo 18.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, por lo que se hizo constar que «según Catastro y en realidad, según asegura, tiene una superficie de setecientos cincuenta y tres metros cuadrados, ello con ocasión de la declaración de la ampliación de obra, por la que se declara una superficie construida total de 257 metros cuadrados (es decir, una ampliación de 152'47 metros cuadrados respecto a los que en dicha fecha constaban en el Registro).

Que el objeto de dicha escritura era declarar la ampliación de las construcciones existentes sobre la finca y no declarar el exceso de superficie del suelo, que únicamente se hizo constar en cumplimiento de lo establecido en la Ley del Catastro Inmobiliario.

II. Que ya desde las primeras consultas que realizó el Sr. E. en esta Notaría, meses antes del otorgamiento de la escritura en cuestión, se le hizo saber, tras su puesta de manifiesto de la existencia de una compraventa en documento privado por la que adquirió 204'15 metros cuadrados, que fueron de hecho incorporados a la finca originaria, que la solución para la inscripción de la finca con la superficie de suelo que realmente tiene en la actualidad, pasaba por que el propietario de la finca colindante que le había vendido dicha porción de terreno llevase a cabo, con la pertinente licencia municipal, la segregación de la misma, para seguidamente elevar a público el documento privado de compraventa y finalmente agruparla a la finca de la que es titular registral el hoy recurrente.

Por lo anterior, se instó al Sr. E. a solicitar del Ayuntamiento de Palomares del Río la correspondiente licencia de segregación.

Todo lo anterior es debido a que los procedimientos de rectificación de la superficie inscrita, como son los previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, están condicionados a que haya habido desde el inicio un error en la superficie registrada de la finca, es decir, que no se haya producido una modificación física de los linderos exteriores de la misma y a que no exista un negocio jurídico traslativo de dicho exceso de superficie que no se haya formalizado debidamente y accedido al Registro de la Propiedad (como sí ha existido en este caso, como desde el principio ha manifestado el hoy recurrente).

Posteriormente, al comunicarme el Sr. E., que en el Ayuntamiento le ponían trabas para la concesión de la correspondiente licencia de segregación, me manifestó igualmente que, según el arquitecto municipal, lo que debía hacer el propietario era solicitar un expediente para constatar dicho exceso de superficie, lo que le manifesté que no procedía, a mi juicio, por lo motivos antes expuestos.

De todo lo anterior tuve conocimiento verbalmente, ya que, en contra de lo manifestado por el recurrente, nunca recibí comunicación manuscrita alguna del arquitecto municipal, al que tampoco dirigí ninguna comunicación. La nota manuscrita por mí que manifiesta aportar el recurrente sólo puede tratarse de una breve anotación que, tras haberle explicado lo anterior, me pidió que le hiciese por escrito para poder transmitírselo así él mismo al Ayuntamiento.

III. Que, dadas las dificultades para la obtención de la licencia de segregación, que el Ayuntamiento, según manifestó el recurrente, no le otorgaba, y para acomodar en la medida de lo posible la descripción de la finca a la realidad existente (se planteó por el recurrente que en caso de una posible venta, el tasador plantearía problemas por aparecer una construcción de sólo 104 metros cuadrados), se solicitó por el hoy recurrente el otorgamiento al menos de la escritura de ampliación de obra para acomodar, si no totalmente, pues para ello existían las dificultades expresadas en el

punto anterior, sí en la medida de lo posible, la descripción de la finca a la realidad, declarando las construcciones existentes sobre la misma.

IV. Que el hoy recurrente era plenamente consciente de que con el otorgamiento de la escritura objeto de este informe se inscribirían en el Registro de la Propiedad únicamente las construcciones existentes sobre la finca en la medida en que estuviesen realizadas sobre la finca registral tal y como era originariamente, ya que el exceso de metros de suelo que se le atribuía no se inscribiría a su favor en el Registro si no se llevaba a cabo la segregación de los mismos de la finca de la que registralmente formaban parte, con la posterior elevación a público la compraventa y agrupación con su finca registral.

De todo lo anterior tenía pleno conocimiento el Sr. E. por las múltiples consultas que realizó desde meses antes de la firma de la escritura tanto en el Ayuntamiento como en esta Notaría y en el Registro de la Propiedad, en el que, según él mismo manifestó, le comunicaron que dichos metros estaban incluidos en una finca colindante.

No puede pretender el recurrente haber creído que con la simple manifestación de la superficie real actual de su finca en la escritura y su coincidencia con el Catastro se iba a acomodar la inscripción registral a dicho dato y así se deduce de su recurso ("...los pasos seguidos durante más de cuatro años... el tema se ha consultado muchas veces, tanto como con el Ayuntamiento, como con el Notario, Catastro y el propio Registro...")

Precisamente por ello en la escritura de ampliación de obra se solicitaba la inscripción parcial de los actos contenidos en la misma en el Registro de la Propiedad. Así se solicitó porque al hoy recurrente se le había dado conocimiento reiteradamente tanto en esta Notaría como, según manifestó el mismo, en el Registro de la Propiedad, no ser posible que la rectificación de la superficie de parcela tuviese acceso a los libros del Registro con la simple manifestación en la escritura y su coincidencia con los datos catastrales, dado que dicha diferencia de cabida se debía a haber existido un negocio traslativo no formalizado en escritura pública ni inscrito en el Registro de la Propiedad.

V. Que, de acuerdo con la calificación registral que se me ha remitido para la elaboración de este informe, la escritura en cuestión ha sido inscrita parcialmente en el Registro de la Propiedad, denegándose la inscripción del exceso de superficie que se le atribuye al suelo, de 208'05 metros cuadrados, lo que es congruente con lo anteriormente expuesto y quedando sin inscribir una piscina de 20,25 metros cuadrados y un almacén de 1175 metros cuadrados, por encontrarse, de acuerdo con la documentación aportada por el propio recurrente al Registro, fuera de la superficie de suelo inscrita.

Desconozco el contenido de la otra calificación a la que alude el recurrente en su escrito, aunque, por la redacción de la nota de calificación registral que obra en mi poder, debe ser una previa a la misma, ya que en la se me ha facilitado, se hace constar que se inscribe el aparcamiento del que consta la vivienda, cuya inscripción, al parecer, fue inicialmente suspendida.

VI. Por lo demás, no puedo terminar este informe sin hacer constar mi sorpresa por la manifestación del recurrente en su escrito de recurso de que "el notario... después de haber hecho unas escrituras y cobrado entre unas cosas y otras casi 3.000 euros", ya que dicho señor sólo ha abonado en esta notaría el importe de la factura de honorarios notariales por la escritura citada, que ascendió a 385'87 euros más el I.V.A. correspondiente.»

V

El registrador de la Propiedad de Sevilla número 3 emitió informe ratificando la calificación en todos sus términos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2003, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero, 12 y 19 de junio y 18 de septiembre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir procede iniciar un expediente para la inscripción de la representación gráfica de una finca, previamente a la inscripción de una declaración de obra nueva.

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

– La finca registral 2.019 de Palomares del Río, consta inscrita con una superficie de 544,95 metros cuadrados, constando con dicha superficie según su inscripción 1.^a de fecha 7 de julio de 1986, en la que se expresa que está señalada con el número 14 de la tercera fase de una urbanización.

– Según la escritura presentada, el interesado manifiesta que dicha finca se corresponde con la parcela catastral 9849915QB5394N0001GK, que tienen una superficie gráfica de 753 metros cuadrados.

– Tras una primera calificación se aporta, como documentación complementaria, plano en el que aparece una parcela grafiada como la número 14 de una urbanización, con una superficie de 544,95 metros cuadrados (coincidente, por tanto, con la descripción registral), representándose al fondo de parcela una franja de terreno con la leyenda «superficie incorporada 204,15 metros cuadrados». Asimismo, se aporta documento privado de la entidad «Nogón, S.A.» en el que se informa sobre el precio de la franja de terreno a la que se refiere el plano, forma de pago y futura formalización en escritura.

El registrador inscribe la operación parcialmente en cuanto a las edificaciones declaradas que a su juicio se ubican dentro de la finca registral y deniega la inscripción de la representación gráfica, antes de iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y en consecuencia en cuanto al resto de edificaciones declaradas (piscina y almacén), por entender que con posterioridad se produjo una adición de terreno en una franja en la que se ubican dichas edificaciones.

El recurrente afirma, en síntesis, que se amplió su parcela en 204,15 metros cuadrados en documento de compraventa privado con el constructor y que solo quiere legalizar su vivienda en la que lleva viviendo más de 35 años. También se realizan consideraciones sobre los gastos notariales que se recuerda son improcedentes en sede de recurso contra la calificación registral, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

2. En cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual:

«a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) 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».

También ha reiterado esta Dirección General que toda disminución de cabida debe también ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas –y sus garantías en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal.

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, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

3. La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del

procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, según contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 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.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

4. Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título.

Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

5. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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.

6. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican no iniciar la tramitación del procedimiento para 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.

En efecto, en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, según se evidencia con la documentación aportada relativa a la adquisición onerosa de una franja de terreno adicional que se agrega a la finca registral sin que esta adquisición y agregación se haya documentado e inscrito debidamente.

En definitiva, no se trata de 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, sino que se evidencia la existencia de una operación de modificación de entidades hipotecarias no documentada, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de las propias afirmaciones del recurrente.

Por último, como ya ha reiterado esta Dirección General, las dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es totalmente correcta la actuación del registrador en este aspecto (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017).

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, 21 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.