

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16920 *Resolución de 10 de septiembre 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 Jaca, por la que se deniega la rectificación de la descripción registral de una finca en virtud de solicitud en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. S. C. E., abogado, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jaca, don Pedro Pernas Ramírez, por la que se deniega la rectificación de la descripción registral de una finca en virtud de solicitud en instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 18 de marzo de 2021, doña D. T. M., como administradora de la mercantil «Panoramic Market, S.L.», solicitaba la rectificación de la descripción de la finca registral número 17.438 del Registro de la Propiedad de Jaca, desde la primera inscripción, en «Banaguás», en el sentido de que resultase inscrita en «Araguás del Solano». Tanto Banaguás como Araguás del Solano pertenecen hoy en día al término municipal de Jaca. La solicitud se realizaba al amparo del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria. Se aportaba escritura que motivó la inscripción 2.^a (copia autorizada) y 3.^a (copia simple) constando la finca con la misma descripción desde la inscripción 1.^a

II

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

«Nota de calificación

El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por C. E., J. S., el día 22/03/2021, bajo el asiento número 957, del tomo 101 del Libro Diario y número de entrada 720, que corresponde a instancia de fecha 18/03/2021, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se solicita la rectificación de la descripción de la finca registral 17438 inscrita en el Registro, desde la primera inscripción, en Banaguás en el sentido de que resulte inscrita en Araguás del Solano. Tanto Banaguás como Araguás del Solano pertenecen a Jaca.

La solicitud se realiza al amparo del art. 201.2 LH.

Se aporta escritura que motivó la inscripción 2.^a (copia autorizada) y 3.^a (copia simple) constando la finca con la misma descripción desde la inscripción 1.^a

Fundamentos de Derecho.

El art. 201.2 establece que «Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas

distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente»

A juicio del Registrador que suscribe no queda suficientemente acreditado el cambio de localización en el sentido de resultar de un error registral o de tratarse de la misma finca registral por resultar la descripción de título anterior a los presentados.

Para justificar la rectificación sería necesario aportar certificado municipal de correlación. Podrá también utilizarse el procedimiento previsto en el art. 199 LH aportando certificación catastral o representación gráfica alternativa. Dicho procedimiento lleva consigo la notificación a los titulares registrales y, en su caso, a los colindantes catastrales que puedan resultar afectados.

Medios de subsanación

Aportación de certificado municipal de correlación.

Solicitud de inicio del procedimiento del art. 199 LH. La solicitud debe venir acompañada de certificación catastral o informe de validación gráfica alternativa [sic].

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Frente a esta nota de calificación podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Pernas Ramírez registrador/a de Registro Propiedad de Jaca a día veintitrés de marzo del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. C. E., abogado, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 24 de abril de 2021 y en base a las siguientes alegaciones:

«La calificación no estima de aplicación el artículo 201.2; contrariamente a lo expuesto por el solicitante insta la rectificación del artículo 199 LH por considerar el Registrador que «no queda suficientemente acreditado el cambio de localización en el sentido de resultar de un error registrar o de tratarse de la misma finca registral por resultar la descripción del título anterior a los presentados». Dicha resolución desconoce que, en ningún momento se ha planteado un posible error registral sino la subsistencia de una denominación utilizada en un momento dado de una unidad territorial que englobaba tres pueblos, hecho notorio que el registrador viene a desconocer, no se plantea en ningún momento en la solicitud un cambio de localización ni se somete a su resolución un supuesto que pretenda completar la descripción literaria de la finca ni su delimitación gráfica dado que ningún cambio se propone respecto a las inscripciones realizadas más allá de la subsistencia que ubica dicha finca en una unidad territorial que abarcaba tres pueblos, entre ellos el de Araguás del Solano sin que resulte de aplicación en términos de congruencia con lo solicitado el derivar al solicitante a un expediente que la norma concibe para cuestiones que no se han resultado en absoluto concernidas por la solicitud presentada al Registro, considerando, contrariamente a lo expuesto en la calificación como procedente, el marco del artículo 201.2 LH por cuando sólo y tan sólo se alude a la notoria correlación entre dos nombres de un único pueblo denominado Araguás del Solano en el que se ubica la finca registral como así consta en los títulos aportados e inscritos en su momento sin objeción alguna del registro.

Solicito (...) Que, por resultar pública y notoria para el Registro de la propiedad la ubicación de la finca registral concernida en el pueblo de Araguás del Solano y no

habiéndose sometido a conocimiento o resolución del Registrador ninguna otra cuestión que se haya planteado como objeto de un procedimiento a tramitar en el marco del artículo 199 LH dado que no se pide completar la descripción literaria de la finca ni mucho menos su delimitación gráfica por lo que la Resolución incurre en vicio de incongruencia en cuanto resuelve cuestiones que en ningún momento se le han planteado como pretensión, se proceda a la rectificación de la descripción de la finca inscrita al Tomo 115, libro 182, folio 193, finca 17.438 del Registro de la propiedad de Jaca, rectificando la actual descripción que reza "(...)" por la correcta y literal descripción que consta en ambas escrituras del siguiente tenor literal: "(...) sita en Araguás del Solano, término municipal de Jaca, de unos cuarenta metros cuadrados de superficie; linda, Norte y Sur, C. M.; y Este y Oeste, camino" todo ello al amparo del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria Se tengan por aportados los títulos que mediante testimonio se incorporaron como anexos a la solicitud y junto con el presente recurso y la solicitud y documentos adjuntos y la calificación impugnada se eleve a la Dirección General a los efectos procedentes.»

El recurso tuvo entrada en el Registro el día 21 de junio de 2021 presentándose por correo postal. Anteriormente, se había enviado el recurso por correo electrónico, pero, no pudiendo dársele entrada, se instó al interesado para la presentación del recurso a los medios previstos en el artículo 327 Ley Hipotecaria.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 24 de junio de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 11 de febrero, 5 de octubre y 3 y 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007, 6 de mayo y 3 de septiembre de 2009, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 4 de febrero de 2012, 3 y 11 de junio y 25 de noviembre de 2013, 5 y 27 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio, 10 de agosto y 7 de septiembre de 2015, 18 y 21 de abril y 2 de noviembre de 2016 y 6 de marzo, 27 de abril y 1 de junio de 2017.

1. Se debate en el presente recurso si es posible rectificar la descripción de una finca registral en base al artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, en virtud de instancia privada en la que se solicita que se exprese en el Registro que la finca está situada en la localidad de Araguás de Solano y no en Banaguás, tal como resulta desde la primera inscripción e inscripciones posteriores.

En concreto se pretende que la descripción de la finca «Urbana: (...) radicante en Banaguás, término de Jaca, (...) de una superficie de cuarenta metros cuadrados. Linda: Norte y Sur, C. B.; Este y Oeste, camino», quede descrita registralmente como «Urbana: (...) radicante en Araguás del Solano, término de Jaca, (...) de una superficie de cuarenta metros cuadrados. Linda: Norte y Sur, C. B.; Este y Oeste, camino».

En los títulos posteriores al que motivó la primera inscripción en el Registro, sí que figura como finca sita en Araguás de Solano, pero no se hizo nunca la rectificación en la descripción registral.

A juicio del registrador no queda suficientemente acreditado el cambio de localización, y considera que para justificar la rectificación sería necesario aportar

certificado municipal de correlación o acudir al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria aportando georreferenciación de la finca.

El recurrente entiende que es un hecho notorio que la finca está sita en Araguás de Solano.

2. El recurso no puede prosperar.

Dispone el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria lo siguiente:

«Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Es evidente que este precepto está referido a cambios en identificación del inmueble que acrediten fehacientemente y que no afecten a la superficie o linderos de la finca. El propio precepto enumera supuestos de aplicación, tales como los cambios de nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre. También podría estar comprendido aquí el cambio de denominación de la localidad en la que se encuentra la finca.

3. En el supuesto de hecho de este expediente no se trata de un mero cambio de nombre de la finca ni de la calle, lugar o sitio ni de la localidad en que se encuentra. Por tanto, no queda comprendido el supuesto entre los contemplados en el párrafo segundo del artículo 201 Ley Hipotecaria.

Lo que se pretende que se haga constar que la finca pertenece a Araguás de Solano, que es una de las localidades que integraban la unidad administrativa de Banaguás antes de incorporarse todas ellas al término municipal de Jaca. Pero no se acredita de modo suficiente.

4. Banaguás tiene categoría de Villa desde 1094. Formó municipio independiente, posteriormente incorporó Asieso y Guasillo, y en 1862 quedó integrado en el municipio de Abay. En 1944, se fusionaron los pueblos de Abay, Araguás del Solano y Caniás. que en 1960 comprendía además Áscara, Friginal, Guasillo y Novés. En 1963 todos pasaron al término municipal de Jaca.

El registrador aduce dudas razonables para situar la finca en una localidad (Araguás de Solano) y no en otra (Banaguás), de las que integraban la unidad administrativa, dado que no se ha aportado certificado municipal, que lo acredite.

Y es que, en efecto, no basta con conocer –y alegar– que la denominación (Banaguás) comprendía distintas localidades anteriormente, pues dicho conocimiento no resulta suficiente para determinar que la finca se encuentre efectivamente en una localidad (Araguás del Solano) y no en otra (Banaguás) de las que integraban la antigua unidad administrativa genéricamente denominada de Banaguás. Menos aun cuando precisamente la denominación que figura registralmente es esta última.

Para ello es necesario acreditarlo sin que existan dudas por parte del registrador. Al recurrente puede resultarle obvio que es así, pero hacer constar registralmente el cambio de ubicación es preciso acreditar que la finca, de las distintas localidades que integraban la unidad administrativa de Banaguás, estaba emplazada en Araguás de Solano y no en otra.

5. Este Centro Directivo ha señalado reiteradamente (véase, por todas, Resolución de 6 de marzo de 2017) que la única forma de lograr la inscripción de la rectificación de las fincas registrales, cuando el registrador tiene dudas de la identidad de la finca, es acudir, para despejar tales dudas, a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de fincas, una vez vigente la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble.

Así, se regula el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro (artículo 199), el deslinde (artículo 200) o el expediente regulado en el artículo 201 (en su párrafo primero), en cuya tramitación podrían practicarse las diligencias necesarias para disipar las dudas expuestas, en particular la intervención de los colindantes cuya notificación no ha podido cumplimentarse.

En otro caso, sería preciso iniciar el procedimiento judicial correspondiente sobre declaración del dominio sobre el inmueble, con citación de los posibles perjudicados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 10 de septiembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.