

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12457 *Resolución de 29 de junio de 2022, 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, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral y aumento de superficie de una finca procedente de segregación.*

En el recurso interpuesto por don F. J. O. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral y aumento de superficie de una finca procedente de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa y posterior requerimiento para rectificación de cabida de finca inscrita de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, autorizada el día 1 de octubre del 2021 por el notario de Mairena del Aljarafe, don Roberto López-Tormos Pascual, con el número 2.105 de protocolo, se pretendía la inscripción de la compraventa de la finca registral número 1.761 de Palomares del Río y, a través del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de su cabida desde los 464 metros cuadrados hasta un total de 531 metros cuadrados conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba.

II

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

«Luis Francisco Monreal Vidal, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Sevilla núm. 3, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía.

Entrada: 10982

Asiento presentación: Asiento 864 del diario 129.–

Notario: Roberto López-Tormos Pascual de Mairena del Aljarafe.–

Número de protocolo: 2105/2021.–

Pongo en su conocimiento que, con fecha de hoy, examinados los antecedentes del registro a mi cargo, he calificado el citado documento, y he decidido denegar la inscripción solicitada, conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, en base a lo siguiente:

Hechos

Por el precedente documento se pretende la inscripción de la compraventa de la finca 1761 de Palomares del Río, previa rectificación de su cabida.

Se ha tramitado el procedimiento del artículo 199 LH, iniciado pro [sic] diligencia de fecha 26 de noviembre de dos mil veintiuno, y cerrado con fecha de hoy con resultado negativo.

Del Registro resulta que la finca 1761 de Palomares del Río procede por segregación de la registral 1709 del mismo término municipal, mediante escritura otorgada el ocho de

octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, en Sevilla, ante su notario don Rafael García Hernández, número 2748 de protocolo, donde se daban las medidas lineales de sus lindes, lo que permitía configurar perfectamente su configuración.

Durante la tramitación del expediente del artículo 199 LH, se han hecho alegaciones por los herederos de la titular de la finca matriz que hizo la segregación –actuales titulares registrales de la finca 1709–, oponiéndose a la rectificación de la cabida y aportando documentos y planos de la época de la segregación, así como la planimetría actual, que permiten observar la configuración de la parcela al tiempo de aquellas modificaciones hipotecarias.

Fundamentos de Derecho

Se deniega la inscripción de la rectificación de cabida de la finca 1761 de Palomares del Río por implicar una modificación de la finca y no un exceso de cabida, en los términos establecidos en el artículo 199 LH.

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 DGSJFP 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 la adición de superficie colindante y por tanto, extraña a la finca inscrita, para lo cual sería necesario la previa inmatriculación de la superficie adicional y su posterior agrupación o agregación a la finca inscrita.

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.

En el presente caso, el parcelario catastral no se corresponde con el historial registral de las fincas afectadas, pues la mayor cabida de la 1761 de Palomares del Río se corresponde con la disminución de la registral 1709 del mismo término municipal. Y en mayor medida, con la finca 2385, cuya parcela catastral mide 639 metros cuadrados frente a los 750 metros inscritos. Sucede lo mismo con finca 1762, que según el registro mide 471 metros cuadrados mientras que la parcela catastral es de 466 metros cuadrados. O la 1763, que mide 468 metros cuadrados frente a los 464 de la parcela catastral.

En consecuencia, procede la denegación de la inscripción solicitada, debiendo instarse por las partes afectadas el deslinde en los términos del artículo 200 LH.

Contra esta calificación (...)

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

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. O. D. interpuso recurso el día 5 de abril de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones (...)

Fundamentos materiales.–Nada tendría que objetar esta parte a la denegación, si no fuera porque el Registrador no se limita a expresar las “dudas” que le llevan a ello, si no [sic] que se pronuncia sobre la forma en que debería ser asignado el exceso que se pretendía inscribir:

– “La mayor cabida de la 1.761 de Palomares del Río se corresponde con la disminución de la registral 1709 del mismo Término Municipal.”

Se trata de una afirmación rotunda, respecto de que la parcela del firmante tiene incorporada parte de la propiedad de la que fue su matriz.

Obviamente esta parte no puede incurrir en el mismo error de intentar rebatir al Registrador con argumentos que supongan adentrarse en un deslinde o reivindicación de dominio, ajenas a la función el Registro.

No obstante, “obiter dictum” sí podemos señalar que el único dato que existe en el Registro y resulta indubitado es que la Finca 1709 es el resto de la segregación de la inscripción 7.^a (...) y según su inscripción 3a tiene la extensión que está incluida en el certificado del Ayuntamiento de Palomares del Río, expedido el 29 de octubre de 2.020, con una superficie de 489,90 m², mantenidos en su inscripción 4.^a y pretendido incrementar a 491 m², lo que fue denegado por la Inscripción 5.^a

Así pues, si entonces le fue denegado el incremento de 1,90 m², mal le puede ser asignado ahora –de manera tan rotunda– el exceso de cabida de la de mi representado, 531 – 464 = 67 m².

La realidad es que al configurarse la finca 1.709, como resto de la matriz de su número, el titular procedió a replantearla y delimitarla físicamente, creándose la 1.761, como segregada en el Registro y como resto físico en la realidad.

Las medidas de los linderos, que figuran en la escritura son manifestaciones de las partes, de las cuales no puede dar fe el Registro y, mucho menos, tomarlas como indubitadas.

La “realidad” física de la finca 1.709 (según su propietario, en las alegaciones) es de 482,82 m² en lugar de la registral de 489,90 (diferencia 7,08 m²) y con, respecto a la catastral de 491 m², la diferencia es de 8,18 m².

Ambas diferencias son mínimas respecto del exceso que se pretende inscribir, por lo que carece de cualquier fundamento técnico, incluso lógico, que la calificación afirme que los 67 m² de “la mayor cabida de la 1.761 de Palomares del Río se corresponde con la disminución de la registral 1709”, que puede ser de 7,08 m², según la certificación del Ayuntamiento y de 5,18 según la del Catastro.

Pero ni esta parte puede obtener de la impugnación la razón en la inscripción del exceso, ni el Registro puede asignar dicha diferencia (física) de 67 m² a la parte que no reivindica (ver escrito de alegaciones) más allá de esos 7,08 m² o 8,18 m² según comparemos su propia “realidad” con las descripciones registral y catastral respectivamente.

(...) la afirmación del Registro de que el exceso podría corresponder, en mayor medida, con la diferencia de la parcela de otro titular colindante, que no han comparecido:

– “Con la finca 2.385, cuya parcela catastral mide 639 metros cuadrados frente a los 750 metros inscrito.

Mucho menos se puede corresponder el exceso no inscrito al firmante con las diferencias de otras fincas, sólo colindante la 1.763, superiores en el Registro en 5 m² y 4m² respectivamente:

- “Sucede lo mismo con la finca 1.762, que según el registro mide 471 metros cuadrados mientras que la parcela catastral es de 466 metros cuadrados.
- O la 1.763, que mide 468 metros cuadrados frente a los 464 de la parcela catastral”

Así pues, no dando fe el Registro de las superficies inscritas por manifestaciones de las partes, la única admisible como correcta, para la finca 1.709, es la del certificado del Ayuntamiento de Palomares del Río, expedido el 29 de octubre de 2.020 y aportado por el titular al Registro, con una superficie de 489,90 m².

Como decimos, las diferencias de superficie registral de dicha finca son esos 5,08 m² o 8,18 m² según comparemos su propia “realidad” con las descripciones registral y catastral respectivamente.

Consecuentemente, es infundada la afirmación realizada en la calificación sobre que dicha disminución se corresponde con el exceso de 67 m² entre la superficie inscrita de la del firmante y la de su “realidad” y del Catastro, por lo que dicho párrafo es nulo de pleno derecho, toda vez que no corresponde al Registro realizar dichas asignaciones, además de ser imposibles, incluso con los datos alegados por el colindante compareciente».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de abril de 2022, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que «en la tramitación del presente recurso, conforme al artículo 327 LH, se ha solicitado informe al notario autorizante del documento calificado don Roberto López-Tormos Pascual, el 5 de abril del 2022, sin que por el mismo se haya emitido informe alguno».

También expresaba que «entiende el recurrente que al denegar la inscripción del exceso de cabida de 67 metros que se solicita para la finca 1761 se está reconociendo implícitamente tal exceso para la finca matriz 1709, y ese no es el sentido de la motivación. Lo que se expone en la nota es que el parcelario catastral nada tiene que ver con el historial que figura en el Registro, y que frente al exceso atribuido a la finca 1761, están las disminuciones de las fincas colindantes (2.385, 1.762, 1763, ...), y que por eso no se entiende suficientemente justificado el exceso de cabida solicitado. Al estar la finca perfectamente descrita con las medidas lineales de los lindes, tanto en el título, como en los planos de la época, la mayor superficie que ocupa en la actualidad sólo puede proceder de las fincas que lo rodean, por lo que se requiere un deslinde con las de los afectados, y a falta de acuerdo, es competencia de la autoridad judicial, no del procedimiento registral».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de julio de 2021 y las en ella citadas.

1. Tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación y mayor superficie de la finca 1.761 de Palomares del Río, el registrador hace constar que dicha finca procede por segregación de la registral 1.709 mediante escritura donde se daban las medidas lineales de sus lindes, lo que permitía configurar perfectamente su configuración, y porque durante la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, los titulares registrales de esa finca

matriz 1.709 han formulado oposición aportando documentos y planos de la época de la segregación, así como la planimetría actual, que permiten observar la configuración de la parcela al tiempo de aquellas modificaciones hipotecarias.

Señala el registrador en su nota que «el parcelario catastral no se corresponde con el historial registral de las fincas afectadas, pues la mayor cabida de la 1761 de Palomares del Río se corresponde con la disminución de la registral 1709 del mismo término municipal». Por todo ello, «deniega la inscripción de la rectificación de cabida de la finca 1761 de Palomares del Río por implicar una modificación de la finca y no un exceso de cabida, en los términos establecidos en el artículo 199 LH».

Alega el recurrente que las medidas de los linderos de su finca «son manifestaciones de las partes, de las cuales no puede dar fe el Registro y, mucho menos, tomarlas como indubitadas» y que «nada tendría que objetar esta parte a la denegación, si no fuera porque el Registrador no se limita a expresar las “dudas” que le llevan a ello, si no [sic] que se pronuncia sobre la forma en que debería ser asignado el exceso que se pretendía inscribir», y solicita «que sea rectificada la calificación en el sentido de suprimir el párrafo en el cual el Registrador realiza una suerte reparto del exceso». En concreto, pide que se suprima lo siguiente: «La mayor cabida de la 1.761 de Palomares del Río se corresponde con la disminución de la registral 1709 del mismo Término Municipal».

2. De lo expuesto se deduce que no es realmente objeto de recurso la denegación de inscripción de la mayor cabida y georreferenciación de la finca 1.761. Las dudas que expresa el registrador, basadas en la procedencia de la finca por segregación, con expresión precisa de las medidas perimetrales, y en la oposición de los titulares de la finca matriz aportando documentación gráfica acreditativa, no sólo son dudas que están suficientemente fundadas, sino que incluso el recurrente viene a reconocerlo así.

Incluso para las rectificaciones de cabida sin simultánea inscripción de la georreferenciación de la finca, el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece que «para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita (...) será necesario que el registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

A este respecto, conviene recordar que, como se indicó en la Resolución de 21 de julio de 2021, «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”».

Y, cuando además de solicitarse la rectificación de cabida, se pide, como es el caso, la inscripción de la georreferenciación de la finca de la que resultaría esa mayor cabida, es de aplicación el artículo 199 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su

prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

En el presente caso, como se ha dicho, las dudas que expresa el registrador, basadas en la procedencia de la finca por segregación, con expresión precisa de las medidas perimetrales, y en la oposición de los titulares de la finca matriz aportando documentación gráfica acreditativa, no sólo son dudas que están suficientemente fundadas, sino que incluso el recurrente viene a reconocerlo así, por lo que se ha de interpretar que este extremo no es objeto de recurso.

3. Procede, por tanto, centrarnos en la petición del recurrente de que se suprima de la nota de calificación lo siguiente: «La mayor cabida de la 1.761 de Palomares del Río se corresponde con la disminución de la registral 1709 del mismo Término Municipal».

A este respecto, debemos tomar en consideración que no es correcto decir, como dice el recurrente, que con dicha expresión el registrador se esté pronunciando «sobre la forma en que debería ser asignado el exceso que se pretendía inscribir», pues ni tiene el registrador tal atribución legal, ni se la está arrogando en modo alguno, sino que simplemente está expresando el dato de que al tratar de identificar la correlación o correspondencia entre las fincas registrales de esa zona con las respectivas parcelas catastrales de la misma ubicación, el registrador constata que «el parcelario catastral no se corresponde con el historial registral de las fincas afectadas» pues resultaría un aumento de superficie catastral para una finca (la del recurrente) y una correlativa disminución de superficie catastral para otras fincas colindantes (la del opositor y otras que también reseña el registrador en su nota de calificación).

Por tanto, el párrafo concretamente impugnado de la nota de calificación, que según el recurrente «es nulo de pleno derecho, toda vez que no corresponde al Registro realizar dichas asignaciones» y por ello solicita en su recurso «que sea rectificada la calificación en el sentido de suprimir el párrafo en el cual el Registrador realiza una suerte reparto del exceso», no tiene realmente el sentido que le atribuye el recurrente de «atribución o asignación de superficies a las fincas colindantes», ni por tanto incurre en la nulidad pretendida, sino que sólo tiene el sentido de mera constatación de uno de los motivos de dudas fundadas, entre otros también reseñados en la nota, por los cuales el registrador deniega de manera bien motivada la inscripción del aumento de superficie y georreferenciación pretendida.

Por todo ello, el recurso ha de ser desestimado.

En consecuencia, 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, 29 de junio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.