

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17222 *Resolución de 6 de julio de 2023, 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 Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se deniega la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por apreciar dudas sobre la identidad de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña P. D. T. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, por la que se deniega la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por apreciar dudas sobre la identidad de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia firmada por doña P. D. T. B., titular de la finca registral número 12.001 del término municipal de Gáldar, se solicitaba la tramitación del procedimiento del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al objeto de inscribir la representación gráfica georreferenciada de la citada finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada número: 1767.

Presentante: T. B., M. P. D./01/03/2023.

De conformidad con el artículo 322 de La Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la instancia suscrita por doña P. D. T. B. con NIF (...) de fecha 21 de febrero de 2023, extendida su firma el día 21 de febrero de 2023, en presencia del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía, don José Luis Rico Díaz.

Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 01/03/2023, bajo el asiento 525 del Diario 114, por el cual doña P. D. T. B., titular de la finca registral 12.001 del término municipal de Gáldar, solicita la tramitación del procedimiento del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al objeto de inscribir la representación gráfica georreferenciada de la citada finca. De la calificación efectuada por el Registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley hipotecaria, se suspende la inscripción del título que precede, en base al siguiente Hecho y Fundamento de Derecho:

Primero. En relación a la mayor cabida y nuevos linderos que se dice tiene la finca registral 12.001 del término municipal de Gáldar, y que se pretende acreditar mediante la aportación de la representación gráfica georreferenciada de la referida finca, que consta en el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral firmado por la Dirección General del Catastro el día 8 de julio de 2.022 con CSV: (...), no puede iniciarse el trámite del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ya que existen dudas sobre la identidad de la finca. Consultados los libros de este Registro, la finca registral 12.001 de Gáldar consta inscrita con la siguiente descripción: "Urbana: En término municipal de Gáldar, solar sito donde llaman (...), que tiene una superficie de ciento noventa y dos metros cuadrados. Linda: al Norte, terrenos municipales ordenados como Área Libre de

Edificación, debiendo estar por este linderro Norte, la edificación que se construya, retranqueada un metro y cincuenta centímetros, cuya zona se destinará a calle de servicio con una anchura de tres metros; Este, en una línea de ocho metros, terrenos municipales; al Sur, la hoy calle de su situación (...), y Poniente, con edificio en Comunidad de Propietarios (...) Agregándose que sobre la misma se ha construido una edificación de dos plantas, que ocupa cien metros cuadrados, destinándose el resto a parcela sin edificar, con una superficie total de doscientos metros cuadrados, correspondiendo cien metros cuadrados a cada planta. Tiene los mismos linderos que el solar donde se ubica, excepto por el Este, que linda con resto de la finca sin edificar". Por la inscripción tercera, de fecha 9 de junio de 2.014, ya se practicó la inscripción de un exceso de cabida, pasando dicha finca de medir ciento doce metros cuadrados (112 m²) a medir ciento noventa y dos metros y dos decímetros cuadrados (192,02 m²). Dicho exceso de cabida se practicó en virtud de acta de notoriedad autorizada el día 8 de enero de 2.014 por el Notario de Gáldar, don Pablo Madrid Alonso, número 14 de protocolo, en la que se aportó certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 2040402DS3124S0001JY e Informe expedido por don M. M. D., Aparejador Colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Gran Canarias, con fecha 2 de mayo de 2006, en el que se hace constar que la medición real de la finca es de 192,02 metros cuadrados. Consultado el Catastro, la parcela con referencia catastral 2040402DS3124S0001JY mide 192,02 metros cuadrados, al igual que la medición resultante del informe técnico que se incorporó al acta; y que motivó la inscripción de la mayor cabida de la finca. Ahora se pretende inscribir una geometría de 229,5 metros cuadrados, es decir 37,48 metros cuadrados más que la cabida inscrita y 117,5 metros cuadrados más que la cabida primitivamente inscrita. Dicha geometría difiere de la forma de la parcela catastral citada (la cual se encuentra desplazada) y de las dimensiones de la medición incorporada al acta relacionada. A la vista del acta, podrá comprobarse si la geometría que se pretende inscribir difiere de la resultante del informe técnico a ella incorporado. A ello se une el hecho de que la finca linda, según el Registro, al Este, en una línea de ocho metros, con terrenos municipales, teniendo ahora dicho linderro este la longitud aproximada de 17,50 metros, según la representación gráfica que se pretende inscribir. De todo ello resultan dudas fundadas de que no existe correspondencia entre la finca registral 12.001 de Gáldar y la representación gráfica cuya inscripción se pretende, lo que lleva a suspender la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de la finca. Fundamentos de Derecho: artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación se podrá (...)

Santa María de Guía, a 23 de marzo de 2.023 (firma ilegible) José Luis Rico Díaz, Registrador de la Propiedad.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. D. T. B. interpuso recurso el día 3 de mayo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) En su consecuencia expone:

Primero. Haciendo un resumen de la misma resulta, que el Registrador: Por un lado habla de que no puede iniciarse el trámite del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ya que existen dudas sobre la identidad de la finca –recuérdese que la DGSJyFP, mantiene que solo se requiere identidad total en caso de inmatriculación, Res. De 05/1212018–. Dichas dudas no parecen que se refieran a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en parte con otra base gráfica, con el dominio público o a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, no las dudas de identidad las justifica únicamente describiendo la finca 12.001 del término municipal de

Gáldar, al parecer tal y como consta en los libros del Registro –descripción por otra parte de la que hablaremos más adelante–, y haciendo alusión a que por la inscripción 3.^a de la finca ya se practicó la inscripción de un exceso de la cabida, en virtud del acta de notoriedad que allí menciona, tramitada en virtud de certificación catastral e informe del técnico a que también se refiere en su calificación, eso sí, solo para referirse a ellos en cuanto a su medición, pero obviándolos en cuanto a los linderos que constan en el último de ellos, que no son los mismos que se transcriben en su descripción registral según su calificación; y que por otra parte, al resultar del Registro el lindero Este a que se refiere, le genera en unión de lo anterior, dudas fundadas de que no existe correspondencia entre la finca registral 12.001 de Gáldar y la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

Todo lo anterior tiene solo un Fundamento de Derecho: “Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.”, y dicho artículo dice:

“Artículo 199.

1. 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.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el ‘Boletín Oficial del Estado’, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.”

Segundo. Desde luego en la literalidad del artículo no aparece nada en lo que en modo alguno se pueda fundamentar la calificación hecha por el Registrador, sobre todo si se niega de inicio a la apertura del trámite del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, máxime si tenemos en cuenta lo prevenido en su apartado 2, párrafos primero y segundo.

Es decir no se fundamenta en ninguna doctrina seguida por la Dirección General, la cual sin embargo, sí que ha creado doctrina justamente en el sentido contrario al fondo de la calificación –negarse a la apertura del expediente–, véanse las Resoluciones de 3 de junio de 2.020, de 8 de octubre de 2.020 y la de 15 de julio de 2.021, entre muchas otras, refiriéndose la primera de ellas en su Fundamento de Derecho 4, a que la “Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando de este modo, las costas que genera su tramitación. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo procedente es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.”

En la calificación del Registrador, no se acredita de forma palmaria y evidente la improcedencia del inicio del expediente, ya que si fuese así, no se le generarían dudas, sino que tendría certezas. Siendo por otra parte su tramitación la única forma de despejar sus dudas, no entendiéndose su negativa a despejarlas.

Asimismo no resulta de la calificación que el Registrador albergue dudas de que la geometría real de la finca no se modifica con la representación gráfica que se pretende inscribir, ni siquiera alberga dudas de que con la actualización pretendida se pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no inscritas debidamente, sino que las dudas vienen dadas porque difiere de la parcela catastral. Por supuesto que difiere y precisamente por esa cuestión y en virtud de lo prevenido en el primer párrafo del inciso 2, del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tratando de completar la descripción literaria de la misma se le ha solicitado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada, puesto que dicho precepto, no exige que exista correspondencia, pues precisamente se emplea para corregir su falta.

Tercero. Por otra parte, desde el principio fue nuestro objetivo el hacer constar en el Registro la geometría real de la finca que es la que ahora hemos intentado inscribir, y lo hemos hecho como se ha podido en cada momento, en aquél momento mediante el acta a que se refiere el Registrador en su calificación. Dicha acta fue tramitada conforme al certificado catastral, tal y como venía preceptuado en aquél momento en el párrafo segundo, del inciso 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, ya que aún no se había producido la reforma de la Ley Hipotecaria que motivó la Ley 13/2015, de 24 de junio.

La Dirección General del Catastro, tal y como debe saber el Registrador, por motivos que desconocemos, tarda en alterar el catastro una eternidad, y eso, cuando se consigue. Esa y no otra fue la razón de haber tramitado el acta con aquella geometría catastral. Ya en ortofotos de los años 2002 y siguientes, anteriores a su tramitación, resultaba la finca con la geometría que ahora se pretende inscribir mediante su representación gráfica georreferencia, pero en aquel momento no se podía hacer otra cosa.

Valgan algunos ejemplos.

[se insertan imágenes]

Cuarto. La repetida acta se tramitó aportando además de la certificación catastral reseñada, el informe expedido por don M. M. D., Aparejador Colegiado n.º (...) de su Colegio Oficial, con fecha 2 de mayo de 2.006, según el cual los linderos de la finca eran: "Norte, Resto de la finca matriz; Sur: (...); Naciente: terreno municipal; Poniente, Edificio de viviendas en propiedad horizontal (...)" Esos y no otros son los linderos que deberían constar en el Registro, sobre todo si tenemos en cuenta que durante la tramitación del acta se presentó escrito de alegaciones del Ayuntamiento de Gáldar, suscrito el 11 de febrero de 2.014 por su Alcalde don Teodoro Claret Sosa Monzón, en el que se manifestaba "que los linderos correctos de la parcela no son los que figuran en el citado edicto, sino los reseñados en el plano de situación suscrito por el Arquitecto Técnico don M. M. D. aportado por los propios promoventes y que son los siguientes: Norte: Terrenos municipales ordenados como Área libre de Edificación; Sur: (...); Este: Terrenos municipales; Oeste: Edificio de viviendas en régimen de Propiedad Horizontal (...)" Por tanto el lindero Este o Naciente que debería figurar en los libros del Registro es el de "Terrenos municipales" y no el que se transcribe en su descripción y al que parece agarrarse el Registrador. Pero es más, ya en el propio informe al que alude en su calificación también consta un plano en el que figuraba el lindero Este con una línea de al menos 12'58 metros, sin que aquél momento le surgieran dudas de ninguna clase.

En resumen lo que está claro es que es imposible que el Registrador disipe sus dudas, si se niega a tramitar el expediente del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solicitando en su consecuencia por el presente recurso, se deje sin efecto la calificación recurrida y se ordene la apertura del expediente dicho, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.»

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de mayo de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 9 de junio de 2017 y 18 de septiembre de 2019.

1. En enero del año 2014 se formalizó un acta de notoriedad, conforme al artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, para acreditar que determinada finca registral, que sólo tenía 112 metros cuadrados inscritos, tenía una superficie real de 192 metros cuadrados, que se dijo por los requirentes y titulares registrales ser coincidente con la del inmueble catastral con referencia 2040402DS3124S0001JY.

En dicha acta de notoriedad se incorporaba un informe técnico de medición de la finca y un plano de la misma, coincidente con la delimitación del citado inmueble catastral. Dicha acta de notoriedad y rectificación descriptiva fue inscrita en mayo de 2014.

Ahora, en el año 2023, la misma titular registral solicita mediante instancia que se tramite el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para acreditar e inscribir que la finca tiene en realidad 229,5 metros cuadrados (lo cual supone un nuevo exceso de cabida del 19,5% de la inscrita en 2014), y que su georreferenciación es la alternativa que se aporta acompañada de informe técnico.

Si se compara la geometría catastral incorporada al acta de notoriedad inscrita con la alternativa que ahora se pretende inscribir, resulta lo siguiente: (...)

El registrador señala en su calificación que, vistos los antecedentes registrales reseñados, «no puede iniciarse el trámite del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ya que existen dudas sobre la identidad de la finca».

La titular registral de la finca recurre alegando en esencia que tal negativa no está amparada por el citado artículo, y que si el registrador tiene dudas sobre la identidad de la finca «es imposible que (...) disipe sus dudas, si se niega a tramitar el expediente del Artículo 199».

2. El artículo 53.10 de la Ley 13/1996, conforme al cual se tramitó en el año 2014 el acta de notoriedad para acreditar el exceso de cabida, desde los 112 metros cuadrados a los 192 metros cuadrados que finalmente se inscribieron, establecía lo siguiente:

«La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8.ª.»

En dicha acta de notoriedad no sólo se afirmó por los requirentes que la superficie real de la finca era la misma que la del inmueble catastral de 192 metros cuadrados, sino que se incorporaba un informe técnico emitido por un aparejador, visado por su respectivo colegio profesional, con un determinado levantamiento planimétrico de la finca, que es el que se reproduce a continuación, y que, como puede comprobarse, era plenamente coincidente, tanto en superficie, como en geometría, con la planimetría catastral: (...)

Por tanto, aunque en aquel momento, por no estar aún vigente la Ley 13/2015, no quedaron inscritas las coordenadas georreferenciadas, la finca sí quedó inscrita con esa concreta ubicación y delimitación precisas, determinante de una superficie interior de 192 metros cuadrados, lo cual ya supuso inscribir un exceso de cabida del 71% con respecto a la cabida previamente inscrita de sólo 112 metros cuadrados.

Ahora se solicita inscribir un nuevo exceso de cabida, hasta un total de 229,5 metros cuadrados y una rectificación de la delimitación perimetral de la finca, ahora ya georreferenciada, pues se pretende incluir dentro de su perímetro una porción rectangular adicional, ubicada al norte de la delimitación gráfica con la cual se inscribió el acta de notoriedad del año 2014.

El actual 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 (...) en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

Por tanto, habiéndose acreditado e inscrito previamente una anterior rectificación de superficie, consistente en que la superficie de la finca, como se acreditó en acta de notoriedad con incorporación de informe técnico, era en realidad de 192 metros cuadrados, ya existen dudas fundadas acerca del mantenimiento de la identidad de la finca.

Además, tales dudas fundadas en los extremos referidos, se acrecientan o incluso se convierten en certezas sobre la falta de mantenimiento de la identidad de la finca si no sólo se atiende a la nueva alteración aritmética de la superficie, sino a la alteración

geométrica de la delimitación de la finca, de la cual resulta con claridad, como se ha expuesto más arriba, la pretensión de incorporar a la delimitación perimetral una porción de suelo añadida por la parte norte.

Como ya dijo este Centro Directivo en su Resolución de 18 de septiembre de 2019, en un caso esencialmente análogo al presente, «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 totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, 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)».

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, 6 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.