

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

8440 *Resolución de 10 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Valverde del Camino, por la que se suspende la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca y de su georreferenciación.*

En el recurso interpuesto por don P. A. H., doña J. V. G., don E. A. H. y doña A. M. F. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Valverde del Camino, don Silvestre Magriz Tascón, por la que se suspende la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca y de su georreferenciación, por tener dudas en la identidad de la finca, al existir indicios de una operación de agrupación no documentada.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 2 de noviembre de 2023, por don P. A. H., doña J. V. G., don E. A. H. y doña A. M. F. G., cuyas firmas se legitimaban notarialmente, como titulares registrales de la finca número 6.018 del término municipal de Calañas, solicitaban el inicio de expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando a dicha instancia la georreferenciación catastral de la parcela con referencia catastral 21017A028000770000XY y un informe técnico de medición.

II

Presentada el día 9 de noviembre de 2023 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación asiento 516 del Diario 81.

Calificada la precedente instancia de fecha 02/11/2023, presentada en este Registro el día 09/11/2023, asiento 516 del diario 81, se suspende la inscripción pretendida por haberse observado los siguientes defectos subsanables en base a los hechos y fundamentos de derecho que a continuación se expresan:

Hechos:

Se presenta la citada instancia en la que se solicita la inscripción del exceso de cabida de la finca 6.018 del término municipal de Calañas.

Existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, ya que comprobado los antecedentes en la Sede Electrónica del Catastro, consta que la finca con referencia catastral 21017A028000770000XY, se forma por agrupación de las parcelas 77 y 78 del polígono 28.

En el Registro de la Propiedad, consta la parcela 78 del polígono 28, como lindero por el Oeste de la finca sobre la cual se solicita la modificación de cabida, por lo que es evidente, que se trata de una agrupación en cubierta, esto es, sin título que ampare dicha agrupación.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 199 Ley hipotecaria, apartado primero, párrafo 4: “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”.

Se prorroga el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente nota cabe (...) Fdo.: Don Silvestre Magriz Tascón El Registrador Accidental. Firmado electrónicamente Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvestre Magriz Tascón registrador/a de Registro Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer [sic] a día trece de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. H., doña J. V. G., don E. A. H. y doña A. M. F. G. interpusieron recurso el día 23 de enero de 2024 mediante escrito en el que se alegaban lo siguiente:

«Primero.—Que mediante instancia suscrita el día dos de noviembre de dos mil veintitrés, con firma legitimada por el Notario de Valverde del Camino, Doña Blanca Fernández-Arroyo Yáñez, y presentada ante el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino, con fecha de nueve de noviembre de dos mil veintitrés, Asiento 516 del Diario 81, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la registral número 6.018 del término de Calañas.

Segundo.—Como punto de partida, se hace constar que los señores recurrentes son dueños en pleno dominio por mitad e iguales partes indivisas para sus respectivas sociedades conyugales, de la siguiente finca rústica, que se describe conforme a su previa descripción registral:

Rústica.—Suerte de tierra, de secano e indivisible, al sitio “(...)”, con eucaliptus, olivos y terreno improductivo, en el término municipal de Calañas, provincia de Huelva, con una extensión superficial aproximada de dos hectáreas y veinticinco áreas (22.500 m²).

Linda, al Norte, con Camino (...); Sur, con la parcela 76 del polígono 28, propiedad de Don P. A. M.; Este, con el Camino (...) y con la misma parcela 76 del polígono 28, propiedad de Don P. A. M., y al Oeste con la parcela 78 del polígono 28 propiedad de Don A. S. R.

Dicha finca fue adquirida por los señores comparecientes para sus sociedades conyugales por mitad e iguales partes indivisas, por compra a Doña D. C. R., en virtud de escritura otorgada en Valverde del Camino, ante el Notario Don Víctor-Manuel Arrabal Montero, el día seis de abril de dos mil uno, con el número 568 de protocolo.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino, al Tomo 692 del Archivo General; Libro 63 de Calañas, Folio 177; Finca número 6.018, Inscripción 1.^a

Tercero.—A los efectos de proceder a su adecuación de cabida a la realidad física de la finca rústica, por parte de sus propietarios se solicitó a la empresa Topomin, SL, informe de medición de la finca resultando la misma con una superficie de 30.902,27 metros cuadrados.

En este punto, y cuando por parte del técnico actuante se procede a efectuar la medición de la finca, es cuando surge (lo que es de resaltar) un hecho de total relevancia que siendo ignorado por el señor Registrador ha dado lugar al equívoco en cuanto a la calificación negativa y es que con anterioridad a la presentación del expediente de adecuación de cabida se constata que por error catastral la finca en conjunto estaba compuesta por las parcelas 77 y 78 del polígono 28 de Calañas, lo que dio lugar a que por parte de los recurrentes se iniciara ante la gerencia territorial de catastro expediente de alteración de la descripción catastral.

Efectivamente, una vez que el técnico actuante procede a iniciar sus actuaciones, se comprueba el error catastral existente pues se verifica que la realidad física de la finca engloba tanto a la parcela 77 como a la “supuesta” parcela 78, la cual en realidad no existe como tal, correspondiendo ésta en su integridad a la parcela 77.

La constancia de dicho error, el cual se constata, insistimos, una vez que por parte del técnico se lleva a cabo sus actuaciones, y de la que resulta la existencia de errores en el Catastro, conduce a que como paso previo al expediente de adecuación de cabida se inste ante Gerencia Territorial del Catastro expediente de alteración de la descripción registral con número de expediente 00022746.21/23, que finaliza con el acuerdo de fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés, en virtud del cual,

a) Se constata la inexistencia de la parcela 78, tal y como consta en el parcelario actual, sin que su titular catastral –Doña M. R. G., se haya opuesto a la dicha cancelación.

b) Se adecúa la cabida de la parcela 77 del polígono 28 que pasa de 21.834 m² a los 32.852 m² que actualmente detenta.

Cuarto.–Una vez subsanadas los errores catastrales existentes, en cuanto a superficie gráfica y linderos reales de la finca, por parte de los propietarios de la finca registral 6.018 de Calañas, correspondiente a la parcela 77 del polígono 28, se presenta ante el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino, con fecha de nueve de noviembre de dos mil veintitrés, instancia de requerimiento de adecuación de cabida conforme a lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En este punto por parte del Registro de la Propiedad de Valverde del Camino, se deniega la inscripción registral al existir dudas (que no fundadas, como estamos acreditando) sobre la identidad de la finca al entender de forma errónea que se ha producido una agrupación de fincas, sin título que lo ampare, hecho éste totalmente inexistente, como hemos acreditado anteriormente y queda palmariamente demostrado con toda la documentación que acompaña al presente recurso.

El hecho de que por parte del Catastro se haya producido la agrupación –catastral– de dos parcelas catastrales (la 77 y la 78) a los únicos y meros efectos de regularizar la realidad física no sólo de la finca propiedad de los hoy recurrentes, sino también de todas las fincas colindantes, no se habría llevado a cabo por la Gerencia de Catastro sin la presentación de un título que acreditara dicha agrupación, toda vez que por parte de dicho organismo se requiere para cualquier alteración catastral como bien es conocido “cualquiera de los títulos declarativos hábiles para la inscripción en el Registro de la Propiedad”.

De esta forma si por parte de Catastro en la alteración catastral realizada no se ha constatado ningún cambio de titularidad sino una mera corrección de la superficie de la finca determina la inexistencia de agrupación encubierta, que como tal deba ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta parte entiende que dicho argumento debe ser el que determine la estimación del presente recurso, pues insistimos si la Gerencia de Catastro no ha observado ningún acto que debe ser inscrito en el Registro, es decir no ha observado o constatado la existencia de una agrupación encubierta, menos aún debe el Registro de la Propiedad, que lógicamente no dispone de los medios técnicos propios del Catastro, rebatir los hechos que determinaron en la mera corrección de los datos catastrales y que

lógicamente, y en base a lo establecido en la Ley Hipotecaria deben tener su acceso al Registro de la Propiedad.

Finalmente el hecho de que el lindero Oeste, conforme a la información registral sea la parcela 78 del polígono 28, no puede argumentarse como fundamento que argumente la no inscripción de la adecuación de cabida, pues como su reflejo en la escritura solamente se debe a la transposición a la escritura de los datos que se han acreditado como erróneos, toda vez que dicha parcela catastral no tiene su reflejo en la realidad, máxime cuando la propia Gerencia del Catastro ha determinado su inexistencia, y que Don A. S. R. tiene inscrita una finca registral independiente.

Quinto.–(...)

Fundamentos de Derecho.

I.–La cuestión que se plantea en el presente recurso es acreditar que las dudas en las que se fundamente el señor Registrador de la Propiedad de Valverde del Camino en cuanto a la identidad de la finca son erróneas en su apreciación y en realidad inexistentes, toda vez queda acreditado con la documentación adjunta que en ningún momento se ha producido una “agrupación de dos fincas” sino que únicamente existía un error en cuanto a la descripción de la finca y sus linderos, que subsanados anteriormente ante la Gerencia del Catastro ha sido la causante de la errónea apreciación de los hechos por el señor Registrador de la Propiedad.

II.–El presente recurso se interpone en el plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo de la Ley Hipotecaria.

III.–Artículos 322 siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria.

Y en virtud de lo expuesto anteriormente,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que teniendo por presentado este recurso gubernativo junto con la documentación adjunta, lo admita a todos sus efectos, y una vez seguidos los trámites oportunos se dicte resolución por la que se desestime la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Valverde del Camino de fecha trece de diciembre de dos mil veintitrés acordándose la inscripción de la finca registral número 6.018 de Calañas, con su cabida de treinta mil novecientos dos metros cuadrados con veintisiete decímetros cuadrados (30.902,27 m²)».

IV

El registrador de la Propiedad titular de Valverde del Camino, don Luis Francisco Gentil Girón, emitió informe el día 8 de febrero de 2024 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio y 5 de diciembre de 2012, 19 de julio de 2016 y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 21 de febrero de 2022, 8 de marzo, 17 y 21 de abril, 25 de mayo, 26 de julio, 4 de septiembre, 7, 29 y 30 de noviembre y 5, 12, 13 y 15 de diciembre de 2023 y 11 de enero y 17 de enero de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada, los titulares registrales de la finca 6.018 del término municipal de Calañas solicitan la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación catastral de la parcela 77 del polígono 28, con referencia catastral 21017A028000770000XY, que se corresponde con la identidad de su finca, solicitando la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La finca pasaría de tener una superficie de 22.500 metros cuadrados a tener una superficie en la actualidad de 30.902,27 metros cuadrados.

2. Presentada dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad, el registrador procede a suspender la tramitación del expediente, por dudas en la identidad de la finca, pues a su juicio, lo que se pretende bajo la petición de adecuación de la descripción de la finca la realidad física es una agrupación de fincas, puesto que la finca 6.018 de Calañas linda al oeste según Registro con la parcela 78 del polígono 28 de don A. S. R., mientras que en la descripción cuya inscripción ahora se solicita, la finca linda al oeste con la parcela 86 del polígono 28, lo que puede encubrir la agrupación de la citada parcela 78, que antes era el lindero oeste y ahora desaparece, siendo el lindero oeste la parcela 86.

3. Los titulares registrales de la finca 6.018 de Calañas interponen recurso contra la anterior calificación, alegando esencialmente que la descripción registral era fruto de un error catastral, puesto que la parcela 78 del polígono 28 no existe. Al efecto, acreditan que han culminado con éxito un procedimiento de alteración catastral en virtud del cual la actual parcela catastral se incluye la realidad física de las parcelas 77 y 78, que fue única, y esa es la rectificación que ahora pretenden obtener en el Registro de la Propiedad. Niegan el hecho de que se agrupen dos fincas distintas, puesto que la realidad física es una y don A. S. R. sigue teniendo su parcela independiente.

4. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

5. Entrando en el análisis del supuesto de hecho objeto de recurso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 7 de junio de 2012, la competencia del registrador sobre las circunstancias descriptivas de las fincas resulta de lo dispuesto en los artículos 9.1 y 21.1 de la Ley Hipotecaria y 51.2 y 3 del Reglamento Hipotecario, que hay que poner en conexión con el principio de legitimación registral del artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria, en cuanto éste presume la pertenencia de la finca a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, que se extiende a los linderos de la finca, como ha reconocido la doctrina del Tribunal Supremo.

6. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, nos encontramos ante uno de los supuestos de no tramitación del expediente por dudas del registrador en la identidad de la finca. Ello nos lleva al análisis del primero y el último de los puntos básicos de la reiterada doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, sobre la inscripción de las georreferenciaciones de las fincas, cual es: «a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria (...) e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Por lo que, en el presente caso, lo que se debate es si el registrador, con la nota de calificación negativa emitida, cumple con estos dos puntos de la doctrina citada.

7. El registrador invoca como defecto para tramitar el expediente el encubrimiento de una operación de modificación de entidad hipotecaria. Se basa en el hecho de que la finca registral objeto del expediente linda según Registro al oeste con la parcela 78 del polígono 28 y ahora en la que se presenta, linda al oeste con la parcela 86 del citado polígono. Dicha operación puede encubrir una operación de inmatriculación de una porción de terreno no inscrita para su posterior agrupación con otra inscrita, lo cual debe cumplir los requisitos exigidos por la Legislación Hipotecaria, con sus repercusiones formales y tributarias.

8. De la documentación aportada por los recurrentes resulta que la parcela 78 sí tuvo una existencia en la realidad física, siendo su referencia catastral 21017A028000780000XG, cuyo titular catastral fue doña M. R. G. Dicha parcela no estaba amparada por la inscripción de la finca 6.018 del término de Calañas, puesto que es su lindero oeste. Si ahora se incluye en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta al expediente, se está alterando la realidad física de la finca 6.018, tal y como estaba descrita en el Registro. Por aplicación del principio de legitimación registral, regulado en el artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria, el derecho existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, como consecuencia de la presunción de exactitud que integra el citado principio de legitimación registral. Y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2008 «la posición de esta Sala es que el principio de legitimación registral no alcanza a los datos de hecho, como si es secano o regadío o está edificada o en construcción (sentencia de 7 de febrero de 2008), pero sí alcanza a la situación y linderos en cuanto una persona ajena al Registro de la Propiedad tan sólo los puede rechazar o impugnar si acredita cumplidamente su derecho sobre finca que contradiga el asiento registral y destruya la presunción iuris tantum que proclama el contenido de la inscripción». Por tanto, la inclusión de la parcela 78 del polígono 28 contraviene ese principio de legitimación registral, si no se siguen los requisitos previstos al respecto por la legislación hipotecaria.

9. La alteración de un lindero es una de las circunstancias que puede alegar el registrador para fundar adecuadamente las dudas en la identidad de la finca, como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 7 de noviembre de 2023. Por tanto, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 19 de junio de 2020, están debidamente fundadas las objeciones del registrador si la magnitud de la diferencia de cabida pone de manifiesto una alteración de la línea poligonal de la finca, por haberse llevado a cabo cambios en cuanto a su configuración física que pudieran implicar que la nueva configuración catastral englobase, además de la inicial, una porción de suelo ajeno, tratándose con ello de conseguir la inmatriculación de una porción de finca adicional. Ello es lo que parece ocurrir en el presente caso. Por su parte, la de Resolución de 30 de octubre de 2020 declara que están fundadas las dudas basadas en el hecho de que, habiendo sido inmatriculada una finca con una determinada georreferenciación catastral, con la representación gráfica alternativa ahora aportada podrían estar encubriéndose un negocio jurídico traslativo y una modificación de entidad hipotecaria no documentadas. Por ello, en el presente caso, como en el resuelto por la Resolución de la Dirección General 8 de septiembre de 2021, las diferencias perimetrales y superficiales son de tal entidad que están plenamente justificadas las dudas del registrador. Y ello también cuando la nueva georreferenciación catastral procede de un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias.

10. Y es que, como declaró las Resoluciones de 30 de noviembre o 5 de diciembre de 2023, tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en este de alteraciones operadas en la descripción de la finca solo puede lograrse por alguno de los medios previstos en la Ley Hipotecaria, sin que la

georreferenciación catastral actualizada sea vinculante para el Registro de la Propiedad y sin que la falta de oposición de la titular catastral de la parcela 78 del polígono 28 en tal procedimiento sea trasladable al procedimiento registral.

En el presente caso se acredita con la descripción registral de la finca 6.018 de Calañas y con la certificación catastral aportada por los recurrentes que la parcela 78 del polígono 28 existió; que no estaba incluida en la realidad física de la finca 6.018 de Calañas, ya que se configura como su lindero oeste; que la misma ha tenido un cambio de titularidad, pues la misma corresponde en el Registro a don A. S. R. y en el Catastro, su titularidad corresponde a doña M. R. G. Por tanto, la inscripción que se solicita se sitúa fuera del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al implicar una alteración de la realidad física que en su día amparó el folio registral. Ello implica un indicio de existencia de negocios traslativos no documentados y de una operación de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, con sus repercusiones formales y tributarias. Y es que, como declaró la Resolución de 7 de noviembre de 2023, el límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación aportada no se altere la realidad física amparada por el folio registral. Es decir, que es presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral cuando se practicó la inscripción. Ello presupone la existencia de un error en la descripción del título que motivó la inscripción, ya sea voluntaria o involuntaria, debiendo ser la superficie que ahora se pretende inscribir la que debió inscribirse en su día, por estar bien definidos los linderos.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por la existencia de un indicio de encubrimiento de negocio traslativo y de operación de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, que no puede resolverse en el ámbito de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino presentando los títulos adecuados para ello, o rectificando el título que causó la inscripción en favor de los recurrentes, con intervención de todos los otorgantes y los posibles titulares catastrales afectados.

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 abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.