

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13716 *Resolución de 26 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Guadix, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Guadix, doña Pilar Martín Moya, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos

I

Una finca registral, de cabida de 561 metros cuadrados -según el Ayuntamiento de La Peza y los interesados-, fue objeto de segregaciones dando lugar a tres fincas resultantes independientes de 187 metros cuadrados cada una, en virtud de escritura otorgada el día 26 de septiembre de 2002 ante el notario de Guadix, don Emilio Cobo Ballesteros, y conforme a una licencia de fecha 2 de septiembre de 2002 dada por el alcalde-presidente de dicho Ayuntamiento. Una de esas tres porciones resultantes fue la finca registral 7.500, con la superficie registral citada de 187 metros cuadrados. Mediante escritura otorgada ante el notario de Armilla, don José Ignacio Suárez Pinilla, el día 29 de junio de 2017, y como acto previo a su enajenación, se solicitó la rectificación de la cabida de la misma, que según el Registro de la Propiedad de Guadix es de 187 metros cuadrados y, según el título y el Catastro, es de 189 metros cuadrados.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Guadix, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por la Registrador de la Propiedad de Guadix y su Distrito Hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2309/2017 e iniciado como consecuencia de la presentación bajo el Asiento 1803 del Diario 172 de escritura otorgada ante el Notario de Armilla, don José-Ignacio Suárez Pinilla, el veintinueve de junio de dos mil diecisiete, protocolo número mil dieciséis, primera copia de la cual se presentó telemáticamente a las trece horas y veintinueve minutos del día veintinueve de junio de dos mil diecisiete, habiéndose aportado el documento físicamente el doce de julio de dos mil diecisiete. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I.-El documento objeto de la presente calificación es el identificado anteriormente. II.-En dicho documento se contienen las cláusulas que a continuación se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: En el documento presentado se procede a enajenar las fincas registrales número 4.216, 1.580 y 7.500 de la Peza, solicitando su inscripción. Si bien en relación con la finca registral 7.500 se procede de forma previa a solicitar la rectificación de la cabida de la misma, que según el Registro tiene 187 m² y según el título y el catastro es de 189 m², diferencia que es inferior al 5% de la cabida inscrita, y por tanto en principio podría practicarse conforme a lo previsto en el artículo 201 n.º 3 párrafo b) de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, en vigor desde el día 1 de noviembre de 2015. Pero observando el historial registral de dicha finca 7.500, resulta: La referida finca se formó por segregación efectuada en escritura otorgada ante el notario de Guadix, don Emilio Cobo Ballesteros, el 26 de septiembre de 2002, protocolo 1.341, basada dicha segregación en una licencia de fecha 2 de septiembre de 2002 dada por el Alcalde del Municipio, para segregar de la finca matriz de

cabida 561 m² –según el Ayuntamiento y los interesados–, tres fincas independientes de 187 m² cada una. Por lo cual, este Registrador en base a lo expuesto y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 201 n.º 3 párrafo final, alberga dudas de la realidad de la modificación solicitada, máxime si como se observa en la escritura de donación también presentada en este Registro con el asiento inmediatamente anterior a la que nos ocupa, por la que igualmente se rectifica la cabida de otra de las fincas segregadas –la registral 7.499 de la Peza–, lo cual no tendría sentido, pues la finca matriz de la que proceden sólo tenía inscrita la cabida de 569 m², que le quedaban como resto tras múltiples segregaciones efectuadas con anterioridad sin embargo en dicha escritura se redujo la superficie en 8 m² por voluntad de los interesados y porque así resultaba de la certificación del Ayuntamiento dándole una cabida de 561 metros cuadrados. Por todo ello este Registrador suspende la constatación registral de las modificaciones solicitadas sobre dicha finca 7.500 de la Peza, si bien podrá efectuarse la inscripción de la venta, pero con la descripción que consta en el Registro –si lo solicita el interesado de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria–. No obstante y teniendo en cuenta que en el documento posterior el interesado procede a agrupar esta finca con otra para formar una finca nueva, será conveniente inscribir las rectificaciones, las cuales podrán llevarse a cabo por algunos de los otros procedimientos previstos en la Ley, artículo 201 n.º 1 de la Ley Hipotecaria ó en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el/la Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los art. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el Hecho II) anterior, debe tenerse en consideración: Artículo 201 de la Ley Hipotecaria, artículo 199 de la Ley Hipotecaria y artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. III.–De conformidad con la regla contenida en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, el/la Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa parcial del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haberlo consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante, la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los art, 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachadas los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyas asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. No obstante, de conformidad con la regla contenida en el art, 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado, pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir parcialmente de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso, no siendo ya procedente la, práctica de la inscripción parcial en relación con los pactos, cláusulas o extremos a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación que, de esta forma, permite de modo inmediato la práctica de la inscripción, si procede, de los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, habrían quedado tácitamente prorrogados. En su virtud, Acuerdo, Inscribir parcialmente el documento objeto de la presente calificación suspendiendo las cláusulas o partes concretas de las mismas, expresamente consignadas en el Hecho II) de la presente nota de calificación por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II) de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los art. 322 y 323 de la LH, pudiendo no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 49.2 de la L.H. (...) Contra la presente nota de calificación cabe (...) Este documento ha sido

firmado con firma electrónica reconocida por Pilar Martín Moya registrador/a de Registro Propiedad de Guadix a día veinticinco de Julio del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, interpuso recurso el día 27 de julio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Fundamentos de Derecho (...) Tiene establecido la DGRN (ron. 03-10-2016 -BOE 18-10-2016, pg 73332-, fundamento 3.º), respecto a las dudas de identidad de las fincas, que la calificación del Registrador no puede ser arbitraria ni discrecional, sino que ha de estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados; debe acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en el art. 9 LH; y ha de 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. A nuestro juicio no están justificadas las dudas de la Sra. Registradora. Dado que la rectificación de cabida es inferior al 5% (supuestos en los que el legislador ha atenuado los requisitos de rectificación e identificación de fincas); que no se altera ningún lindero fijo; que la parcela se identifica claramente tanto en el catastro como en la descripción registral; todo ello, junto a la «vinculación» de las manifestaciones de los otorgantes (art.18.2 TR Ley del Catastro) y, a la fácil comprobación de la identidad de la finca a través de la cartografía catastral y la cartográfica asociada al catastro, hace que el notario autorizante diga expresamente en la escritura que la referencia catastral ha sido identificada conforme al artículo 45 del TR de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ante tales circunstancias, la Registradora en base al último párrafo del art 201.3 LH, sólo basa su calificación en el historial de la finca (la finca procede por segregación) pero no contiene ningún otro desarrollo argumental -(v.ron DGRN 3-03-2014, BOE 04-04-2014, fundamento 3.º)- que le lleve a la conclusión de que estemos en algunos de los supuesto antes citados por la DGRN: que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Antes al contrario, la Registradora recomienda que se lleve a cabo la rectificación por la vía notarial del art. 201.1.º o por la vía registral del art. 199, ambos de la LH, lo cual no se entiende porque en ambos procedimientos la Sra. Registradora debería de tener las mismas dudas y además, se trata de procedimientos dotados de varios trámites con posible intervención de colindantes y terceros, notificaciones, publicaciones BOE, y en consecuencia más complejo administrativamente y sobre todo, más gravoso económicamente para el usuario, lo cual parece desproporcionado en un supuesto como el planteado en este recurso de una rectificación de cabida que no llega ni al 1,07% de la cabida inscrita».

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de agosto de 2017, la registradora se mantuvo en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 12 de mayo de 2016 y 30 de junio, 27 de julio y 29 de septiembre de 2017.

1. En el año 2002 se segrega una finca registral con una superficie, según los interesados y la propia licencia municipal de segregación, de 187 metros cuadrados de superficie, y así queda inscrita. Ahora, mediante escritura otorgada en el año 2017, y como

acto previo a su enajenación, se solicita la rectificación de la cabida de la misma, para aumentarla hasta los 189 metros cuadrados que constan en la certificación catastral.

La registradora inscribe la enajenación, pero suspendiendo la inscripción del exceso de cabida porque, pese a ser inferior al 5% de la cabida inscrita, expresa dudas acerca de la realidad de la modificación solicitada, y fundadas en que la finca procede de previa segregación, por lo que sugiere disipar tales dudas y acreditar la realidad del exceso de cabida acudiendo al procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria o al procedimiento notarial del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. Motiva en la nota de calificación que «(...) máxime si como se observa en la escritura de donación también presentada en este Registro con el asiento inmediatamente anterior a la que nos ocupa, por la que igualmente se rectifica la cabida de otra de las fincas segregadas –la registral 7.499 de la Peza–, lo cual no tendría sentido, pues la finca matriz de la que proceden sólo tenía inscrita la cabida de 569 m², que le quedaban como resto tras múltiples segregaciones efectuadas con anterioridad sin embargo en dicha escritura se redujo la superficie en 8 m² por voluntad de los interesados y porque así resultaba de la certificación del Ayuntamiento dándole una cabida de 561 metros cuadrados».

El notario autorizante recurre alegando en esencia que no están justificadas las dudas de la registradora, y que en dichos procedimientos la registradora debería de tener las mismas dudas y son más complejos y gravosos para el usuario, y desproporcionados para acreditar un exceso de cabida tan reducido.

2. Este Centro Directivo tiene declarado en reiteradísimas ocasiones (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 28 de agosto de 2013, 30 de marzo de 2015, 30 de junio de 2017 o 27 de julio de 2017, entre otras muchas) que la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente.

Precisamente para poder calificar que se cumple ese requisito conceptual, y que además se salvaguardan los derechos de terceros, la Ley Hipotecaria ofrece varias vías posibles para solicitar y obtener la inscripción de rectificaciones de superficie, y entre ellas, y de modo destacado, ofrece acudir al procedimiento registral del artículo 199 o al notarial del artículo 201.1.

Excepcionalmente, el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita a que se refiere el número 1 del mismo artículo, en los siguientes supuestos: «a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita». Pero añade que «en ambos casos 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».

3. En el presente caso, la finca consta inscrita con una superficie de 187 metros cuadrados, en virtud de una segregación relativamente reciente, efectuada en el año 2002. Ahora se pretende aumentar dicha superficie en dos metros cuadrados hasta alcanzar los 189 metros cuadrados que constan en la certificación catastral. Por lo tanto, desde el punto de vista cuantitativo, es aplicable tanto la vía de la letra b) antes transcrita, dado que

la rectificación alegada no excede del 5%, como la de la letra a), dado que tal rectificación se respalda con una certificación catastral descriptiva y gráfica.

La registradora, al amparo del último inciso del citado precepto, expresa sus dudas sobre la realidad de la rectificación pretendida, en los términos expresados en el primer fundamento de Derecho.

Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de abril de 2015), por aplicación del principio de determinación y especialidad, la inscripción debe especificar con perfecta claridad la finca objeto de la inscripción, el derecho inscrito y la persona de su titular. Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento exigen, como requisito necesario de la inscripción la superficie de la finca, estableciendo además el artículo 47 del Reglamento Hipotecario la obligación de hacer constar la superficie segregada al margen de la finca matriz. En base a esto se ha dicho por este Centro Directivo que por tanto, en la segregación, la superficie es un dato relevante en la determinación tanto de la finca segregada como de la matriz. Cualquier modificación en ese dato genera dudas sobre la realidad de finca y del exceso, sobre la determinación del objeto del derecho.

Sin embargo, dicha motivación no puede estimarse suficiente en el caso que nos ocupa, toda vez que el exceso de cabida es de muy escasa entidad, 2 metros cuadrados, lo que representa un 1,069%, es decir encaja en el supuesto de rectificación de superficie del artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, debiendo destacarse que queda justificado por el certificado catastral, que es plenamente coincidente con la finca registral, sin que existan dudas en cuanto a este extremo, ni pueda deducirse la existencia de alteración alguna de la realidad física de la finca.

Por otra parte, debe recordarse que este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017).

Además, también se ha reconocido por esta Dirección General (cfr. Resolución de 12 de mayo de 2016) que en ocasiones se producen modificaciones catastrales sobrevenidas que responden a la rectificación de alguno de los datos alfanuméricos que constan en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, como viene ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresada en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geoméricamente de la parte gráfica. Estas modificaciones sobrevenidas pueden ser la causa de diferencias con la superficie que ya consta en el Registro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 26 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.