

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10820 *Resolución de 24 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante nº 3 a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña V. B. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Con fecha 11 de diciembre de 2015 se presentó, en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, escritura de adjudicación de herencia otorgada ante el notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Alejandro Román Ayllón, el día 15 de octubre de 2015, número 1.537 de protocolo, por la que, por fallecimiento de don J. G. Q., se adjudicaba a doña V. B. S. una finca con una superficie de 2 hectáreas, 84 áreas y 58 centiáreas, si bien se manifestaba que, tras una expropiación, la superficie real de la finca son 17.484 metros cuadrados. Se incorpora al título certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que consta como superficie 16.784 metros cuadrados.

II

Dicho título fue objeto de una primera nota de calificación negativa, de fecha 8 de marzo de 2016, en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3. Vuelto a presentar, acompañando escritura complementaria, fue objeto de una segunda calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don L. G. R., el día 11/12/2015, bajo el asiento número 1239, del tomo 145 del Libro Diario y número de entrada 9069, que corresponde al documento autorizado por el notario de San Vicente del Raspeig Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 1537/2015 de su protocolo, de fecha 15/10/2015, en unión de escritura de complemento autorizada ante dicho notario el día 17 de mayo de 2016 número 741 de protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Sin que sea obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad de la segregación, tal y como se indicó en la nota de calificación desfavorable de fecha 8 de marzo de 2016, si es necesario aportar las coordenadas georreferenciadas de los vértices, tanto de la porción pendiente de segregar, como del resto de la finca, máxime cuando en el Catastro existe un desplazamiento patológico de abscisas y ordenadas. Fundamentos de Derecho: Artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, y apartado séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la "Dirección General de los Registros y del Notariado", que se encuentran transcritos literalmente en la citada nota de calificación de fecha 8 de marzo de 2016. Y por tanto se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, veintitrés de junio del año dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Fernando Trigo Portela».

III

Doña V. B. S. interpuso recurso contra la anterior calificación el día 28 de julio de 2016 en el que alega lo siguiente: «Como interesada a favor del cual se haya de practicar la inscripción, señalando como domicilio para notificación de las providencias que recaigan el anteriormente señalado, y conforme a lo prevenido en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento hipotecario, interpone recurso gubernativo contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante 3: Documento inicial: Escritura otorgada ante el notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, el día 15 de octubre de 2015, bajo el número 1537 de protocolo, por la que la aquí recurrente procedió a la aceptación y adjudicación de la herencia de su esposo don J. G. Q., entre cuyos bienes se encuentra la finca registral 43199, inventariada bajo el número 2.º del apartado B), objeto de la calificación recurrida, y posterior escritura de complemento ante el mismo notario de fecha 17 de mayo de 2016, n.º 741 de protocolo, finca que en una parte fue objeto de expropiación forzosa. Copia autorizada de la primera de las escrituras citadas, y sus complementarios, se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante el día 11 de diciembre de 2015, causando en el tomo 145 del Libro Diario el asiento de presentación número 1239. Nota registral de calificación: Dicho documento fue calificado inicialmente con nota de fecha 8 de marzo de 2016, si bien al presentar de nuevo junto con la escritura de complemento de 17 de mayo de este año antes indicada, se emitió una nueva nota de calificación de fecha 23 de junio del año en curso, que me ha sido notificada el pasado día 1 de julio (...) Recurso.—Que dado que según se deduce de la última nota, el señor registrador sólo mantiene el defecto siguiente: “es necesario aportar las coordenadas georreferenciadas de los vértices, tanto de la porción pendiente de segregarse, como del resto de la finca, máxime cuando en el Catastro existe un desplazamiento patológico de abscisas y ordenadas”, se recurre el mismo, por las siguientes razones: 1.º Por los motivos que constan en la escritura de complemento de 17 de mayo de 2016 n.º 741 del protocolo del notario de San Vicente del Raspeig don Francisco José Román Ayllón, a la que esta parte se remite en su totalidad. 2.º En cualquier caso, la recurrente considera que no tiene por qué indicar las coordenadas de la parte expropiada, ya que la responsable y titular actual de la misma es la Administración pública, sin que las consecuencias de su irregular forma de actuar (no inscribir en su día la expropiación) deban recaer en esta parte, quien por lo demás y en último término ha aportado toda la documentación que a la misma concierne, y especialmente las coordenadas actuales de su finca matriz, después de la expropiación, que son las certificadas por el organismo público actualmente competente para ello que es la Dirección General del Catastro, cuya determinación ha de presumirse válida y eficaz, mientras no sea revisada de oficio o anulada por los tribunales, y sin que deba afectar a los derechos de la recurrente (obtener la inscripción de la finca a su favor en el Registro de la propiedad) el posible error —no acreditado— en que hubiere podido incurrir dicho organismo al precisar las coordenadas georreferenciadas, por todo lo cual solicita se admita este recurso y ordene, si procede, la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad».

IV

Comunicada la interposición del recurso al notario de San Vicente del Raspeig autorizante de la escritura calificada, don Francisco José Alejandro Román Ayllón, presentó escrito en el que se formulan las siguientes alegaciones: «Francisco José Román Ayllón, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, distrito de Alicante, con residencia en San Vicente del Raspeig. En calidad de Notario autorizante del documento calificado, es decir, de la escritura de fecha 15 de octubre de 2015, número 1537 de protocolo, complementada por otra de 17 de mayo de 2016, número 741 de protocolo, habiéndose interpuesto recurso por doña V. B. S. el día 28 de julio de 2016, con el n.º 006163 del Libro de entrada del Registro de la Propiedad de Alicante n.º 3, y en virtud de lo prevenido en el art. 327,5.º de la Ley Hipotecaria, habiendo recibido traslado del expediente el día 8 de los corrientes, informa: La normativa que regula el procedimiento administrativo de expropiación forzosa está

integrada fundamentalmente por la Ley de 16 de diciembre de 1954, y por el Decreto de 26 de abril de 1957. En dicho procedimiento, la persona-física o jurídica- que se encuentre afectada por la expropiación se encuentra en una posición subordinada, de sometimiento a los trámites y actuaciones de la administración expropiante, sobre todo porque es compelida a soportar la pérdida de su bien o derecho, o de parte del mismo, sin apenas recursos, y termina normalmente con el acta de ocupación suscrita por los representantes de la entidad pública y por el expropiado. Y según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de expropiación forzosa -correlativo artículo 60 del Reglamento-, será la administración o entidad expropiante (beneficiaria de la expropiación) quien ha de solicitar en el Registro de la propiedad correspondiente la inscripción de la transmisión, constitución o extinción de los derechos que hayan tenido lugar por la expropiación forzosa, siendo el título habilitante para ello el acta de ocupación y acreditación de pago (o de su consignación), título que sería bastante incluso para la inmatriculación de la finca expropiada en el Registro de la Propiedad, caso de no estar inscrita previamente la finca objeto de la expropiación. Ciertamente es que la Ley 13/2015 de 24 de junio, modificando el art. 9 de la Ley hipotecaria, ha añadido como requisito necesario de la inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad el de su “representación gráfica georreferenciada” en los casos de inmatriculación, o de “operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación los terrenos”, y que la Resolución del Centro Directivo de 12 de febrero de 2016 considera aplicable tal requisito a todos los documentos que contengan tales actos y que se presenten a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015 (fecha en que aquella ley entró en vigor, independientemente de la fecha de su otorgamiento. Sin embargo, la escritura objeto de la calificación no contiene en sí el acto de la expropiación –esta se verificó, como está acreditado, en el año 2006–, sino que se limita a consignar la circunstancia de haber sido objeto de expropiación parcial, diez años después del acto expropiatorio aportando todos los documentos que lo acreditan, coincidentes en todos los parámetros con la certificación catastral incorporada a la escritura, complementada con el anexo de coordenadas georreferenciadas de la finca (resto). Por tanto, no tiene sentido la pretensión de la nota de aportar, de nuevo, las coordenadas georreferenciadas de la matriz, pues constan en la escritura de complemento. Por otro lado, se pide igualmente la aportación de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la “porción pendiente de segregación”; pero esta pretensión, hecha al particular que se ha visto obligado a aceptar una segregación impuesta por la Administración, genera indefensión, pues le obliga a llevar a cabo y soportar el coste de un acto de muy difícil ejecución, por no decir imposible, que requeriría el consentimiento o la autorización del órgano administrativo competente, pues la parte expropiada está hoy ocupada por la autopista (...); e impediría, además, en la práctica, cualquier inscripción futura de la finca, quedando bloqueado el acceso al Registro. Por lo demás, se recuerda que el artículo 47, párr. 3.º del Reglamento hipotecario dispone: “Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.”».

V

Mediante escrito, de fecha 3 de agosto de 2016, el registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución

de la Subsecretaría de 29 de octubre de 2015; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio y 8 de octubre de 2012, 14 de enero de 2013, 2 de abril de 2014, 17 de noviembre de 2015 y 12 de febrero, 22 de abril, 8, 13 y 15 de junio, 1 y 7 de julio y 2 y 21 de septiembre de 2016.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia de una finca con una superficie de 17.484 metros cuadrados. Dicha superficie resulta tras una expropiación que no ha accedido al Registro de la Propiedad.

El registrador suspende la inscripción por considerar que es preciso aportar la representación gráfica de la porción expropiada y porque considera no inscribible la representación gráfica de la finca que se incorpora en el título al existir un desplazamiento patológico en la cartografía catastral del municipio.

2. En primer lugar, en cuanto a la exigencia de georreferenciación de la porción expropiada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ya afirmaron las Resoluciones de 2 y de 21 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Interpretarlo en sentido contrario conllevaría un régimen jurídico distinto en cuanto a la identificación gráfica de las mismas para la segregación frente a la división, siendo ambas operaciones registrales con idénticos requisitos tanto civiles como administrativos.

En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación. Este Centro Directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012).

Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013).

Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 y 21 de septiembre de 2016, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no

pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

Por ello, el defecto debe ser revocado en cuanto a la posibilidad de inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción coincidente y, por ello, incorporable al folio registral.

Por otra parte, ninguna referencia se hace en la nota de calificación a la existencia de diferencias de superficie entre la descripción literaria y la representación gráfica catastral, que al ser inferiores al 10% no tienen por qué impedir per se la inscripción de la representación gráfica (en este sentido, Resolución de 8 de junio de 2016).

Tampoco se menciona la manifestación de la interesada sobre el desconocimiento acerca de si hay o no identidad entre la realidad física y la certificación catastral, circunstancia esta que podría hacer dudar sobre la procedencia de la inscripción de la representación gráfica con pleno respeto al principio de rogación. En todo caso, sobre tales cuestiones este Centro Directivo no puede pronunciarse al no ser objeto de este recurso.

3. Procede analizar el defecto relativo a la existencia de un desplazamiento patológico o generalizado en la cartografía catastral del municipio que impide la inscripción de la representación gráfica de la finca.

El tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contemplan en el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que dispone que «cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe».

En consecuencia, para la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía (más aún si como indica el registrador en su nota el desplazamiento es «patológico») se precisa que un técnico así lo dictamine con ocasión de la elaboración de una representación gráfica alternativa que se aporta al registro para su inscripción.

En el presente expediente, no consta ninguna representación alternativa que derive de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, sino que el registrador se limita en su calificación a poner de manifiesto la existencia de un desplazamiento generalizado, sin que éste resulte justificado técnica ni gráficamente en tal nota de calificación. Esta circunstancia no queda desvirtuada por las extensas consideraciones al respecto que se contienen en el informe, ni por la superposición de la cartografía catastral a la ortofotografía aérea que se acompaña al mismo. De dicha superposición, así como de la que puede consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, no resulta ningún desplazamiento generalizado en el municipio de Alicante, tomando en consideración las ortofotografías más recientes suministradas por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea disponibles en dicha Sede.

En todo caso debe recordarse que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificador, revisar de oficio dicha cartografía catastral. Como ya señaló la Resolución de 22 de abril de 2016, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han 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. Ninguna de estas circunstancias resultan de la calificación ni de la documentación incorporada al expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de octubre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.