

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11899 *Resolución de 22 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Morón de la Frontera a inscribir una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don José Ramón Castro Reina, notario de Cádiz, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Morón de la Frontera, doña María Rosa Alés Palmer, a inscribir una escritura de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Cádiz, don José Ramón Castro Reina, el día 13 de mayo de 2016, número 754 de protocolo, se procede a efectuar segregación de una porción de finca de la registral 10.075 del término de El Coronil, cuya porción segregada constituye la parcela catastral número 152 del Polígono 10, quedando como resto de finca una suerte de tierra, constitutiva de la parcela 251 del Polígono 10, al mismo sitio y término municipal, concretándose la responsabilidad hipotecaria que gravaba la finca matriz sobre el resto de la misma y dejándose libre de hipoteca la finca segregada.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera Entrada Nº: 1095 del año: 2.016 Asiento Nº: 252 Diario: 181 Presentado el 13/05/2016 a las 13:59 Presentante: Gesdocunot Interesados: doña M. J. P. C., doña M. J. P. C. Naturaleza: Escritura pública Objeto: segregación Protocolo Nº: 754/2016 de 13/05/2016 Notario: José Ramón Castro Reina, Cádiz María Rosa Ales Palmer, Registradora de la Propiedad de Morón de la Frontera (Sevilla), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria (en adelante L.H.), presentado el documento arriba relacionado, notifico la siguiente calificación negativa: Hechos: En el título indicado de la finca registral 10.075 de El Coronil, a la cual según la superficie de las parcelas catastrales que la componen le resulta ahora una disminución de su cabida inferior al diez por ciento de la inscrita, se procede a segregar una suerte de tierra de secano constitutiva de la parcela 152 del polígono 10, quedando como resto una suerte de tierra de secano constitutiva de la parcela 251 del mencionado polígono 10. Según los datos que constan en el Registro la citada finca registral 10.075 de El Coronil, está compuesta por las parcelas «251» y «252» del polígono 10, y según resulta de la descripción que se hace en el título ahora presentado y de la declaración de innecesariedad que se incorpora al mismo, la finca está compuesta por las parcelas 251 y «152» del polígono 10. Fundamentos de Derecho: Es necesario rectificar el título en cuya virtud se practicó la inscripción de la citada finca 10.075 de El Coronil, en la que se hicieron constar las parcelas catastrales que la componían, y que fue otorgado en Cádiz el 16 de mayo de 2.008, ante el Notario D. Rafael de Cózar Pardo, nº 1058 de protocolo, o bien solicitar ahora la rectificación de dicho error, conforme al principio de determinación y el buen orden y claridad que deben presidir los asientos registrales y la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde su hubiere tomado que implica la firma del Registrador conforme al artículo 9.8 de la Ley Hipotecaria. Acuerdo: En virtud de lo expuesto, suspendo el asiento solicitado por defecto subsanable. De acuerdo con el are

323 L.H., queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación. Los legalmente legitimados (...) Morón de la Frontera, a ocho de julio del año dos mil dieciséis. La registradora (firma ilegible)».

III

Don José Ramón Castro Reina, notario de Cádiz, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera el día 23 de agosto de 2016, en el que alega lo siguiente: «Hechos. a) De la escritura: En la citada escritura se procede a efectuar segregación de una porción de finca de la registral 10075 del Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera, cuya porción segregada constituye la parcela catastral número 152 del Polígono 10, al Pago (...), en término municipal de El Coronil, quedando como resto de finca una suerte de tierra, constitutiva de la parcela 251 del Polígono 10, al mismo sitio y término municipal, concretándose la responsabilidad hipotecaria que gravaba la finca matriz sobre el resto de la misma y dejándose libre de hipoteca la finca segregada. Para ello, se parte de actualizar la descripción de la finca matriz, haciendo constar que está integrada por las parcelas catastrales 152 y 251, se actualizan superficie y linderos de la misma, se incorporan certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las que resultan que son las parcelas catastrales 152 y 251 las que componen la finca matriz, se consignan las coordenadas georreferenciadas de la finca matriz, de la finca segregada y del resto de finca matriz y se incorpora declaración de innecesariedad de licencia de segregación concedida por el Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, en la que se hace constar que en la escritura presentada a efectos de tal declaración se dice que la finca matriz está compuesta por las parcelas 251 y 252 del Polígono 10, si bien los linderos que describe la propia escritura coinciden con los de las catastrales 152 y 251 del polígono 10, por lo que se entiende que se produjo un error de transcripción en la propia escritura, cuyo error fue objeto de traslación a la inscripción registral. Por todo ello, y dado que en la descripción de la finca matriz se consigna que está integrada por las parcelas catastrales 152 y 251 -que son las correctas, y no 251 y 252 que eran las que constaban en título y registro-, y se actualizan superficie y linderos, conforme a Catastro y a la documentación administrativa incorporada, en el disponen primero de la escritura se dice que la propietaria y titular de la finca, previo rectificar la descripción de la misma en los términos resultantes de la exposición de la propia escritura, ratifica la segregación efectuada; esto es, que lo primero que se otorga es dar nueva descripción a la finca matriz en los términos recogidos en la exposición de la escritura, -en la que, como ha quedado dicho, se recogen los números correctos de parcelas catastrales que las componen, y no los que erróneamente constaban en título y Registro-, para, posteriormente, efectuar la segregación. Finalmente, y en cumplimiento tanto de la legislación urbanística andaluza, como de la Ley del Catastro Inmobiliario, se requiere al notario autorizante la remisión de copia de la escritura al Catastro y al Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, lo que así fue cumplimentado. b) De la calificación registral: En ella, tras declarar que, según consta en Registro, la finca 10075 de El Coronil está compuesta por las parcelas 251 y 252 del Polígono 10, en tanto que, del título que se presenta y de la declaración de innecesariedad que se incorpora al mismo, la finca está compuesta por las parcelas 251 y 152 del Polígono 10, se concluye en los fundamentos de derecho que es necesario rectificar el título en cuya virtud se practicó la inscripción de la citada finca 10075 de El Coronil, en la que se hicieron constar las parcelas catastrales que la componían (cuyo título se identifica), o bien solicitar ahora la rectificación de dicho error, conforme al principio de determinación y al buen orden y claridad que deben presidir los asientos registrales y la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado que implica la firma del Registrador conforme al artículo 9.8 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: a) De la falta de invocación de precepto legal alguno infringido: Lo primero que sorprende a este Notario es la falta de invocación de precepto alguno infringido por mi parte en la calificación registral, que se limita a invocar el «principio de determinación y el buen orden y la claridad que deben presidir los asientos registrales», buen orden y claridad al que creo, modestamente, que sirve mi escritura. El

único precepto invocado por la Registradora es «el artículo 9.8 de la Ley Hipotecaria» (sic), para fundamentar en el mismo «la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado que implica la firma del Registrador». Pero tal referencia al artículo 9.8 de la Ley Hipotecaria es improcedente, tanto por la simple razón de que no existe tal artículo, –entendiéndose que, probablemente, se refiere la Registradora al artículo 9.1.i) de la citada Ley–, como por el hecho de que tal alegación tampoco es correcta, pues tal artículo no se refiere a la conformidad de la inscripción con el título, que se presume, sino a la necesidad de firma del asiento por el Registrador, cuya firma implica la conformidad del mismo (del Registrador) al texto íntegro del asiento practicado. b) De la discordancia con el Registro que impide la inscripción: Se invoca por parte de la Registradora la existencia de una discordancia entre el título presentado y el Registro de la Propiedad, en tanto que en el primero se dice que la finca registral está compuesta por las parcelas catastrales números 152 y 251, mientras que en el segundo consta inscrito que la finca registral está compuesta por las parcelas catastrales números 251 y 252. En relación a dicha discordancia, lo primero que hay que decir es que sorprende que la misma sirva de fundamento a la denegación de la inscripción, habida cuenta de que la constatación de las parcelas catastrales que componen una finca ni constituía al tiempo de practicarse la inscripción vigente circunstancia de necesaria constancia registral, ni lo constituye en la actualidad, pese a que la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario haya reforzado enormemente la exigencia de concordancia entre ambas instituciones. En efecto, de la lectura del artículo 9 de la Ley Hipotecaria resulta que, en cuanto a la finca, deberán constar en la inscripción su descripción, con situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos y superficie, la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar la finca coordinada o no con el Catastro, añadiéndose que, en caso, entre otros, de segregación, deberá constar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, todo lo cual consta en el título presentado. Como se observa, ninguna mención a las parcelas catastrales que, en su caso, constituyan la finca registral. Tan sólo en caso de acudir a representaciones gráficas alternativas, lo que no es nuestro caso, se hace mención a parcelas catastrales afectadas, a efectos de que se precise la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y de que el conjunto de ellas respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. La conclusión es que, no siendo circunstancia de mención obligatoria en la inscripción, no se entiende cómo la constatación del número de parcelas catastrales pueda constituir defecto que impida la inscripción, máxime cuando el título presentado reseña las correctas. c) Del remedio propuesto y de la necesidad de consentimiento: Señala la Señora Registradora que ha de rectificarse el título que motivó la inscripción errónea o bien solicitar la rectificación de dicho error. Es decir, considera necesario que se consienta la rectificación del dato erróneo inscrito para que tal rectificación tenga lugar. Se discrepa también de ello por cuanto: - Las parcelas catastrales que compone una finca registral no son aquéllas que determinen los titulares registrales, sino aquéllas que, de hecho, la componen conforme a Catastro, tratándose, por tanto, de un hecho ajeno a la voluntad de los particulares y, en concreto, de la titular registral, por lo que el consentimiento de ésta es irrelevante. - En la escritura se reseñan las coordenadas georreferenciadas de los vértices tanto de la finca matriz, como de la segregada y del resto de finca, lo que identifica el espacio físico sobre el que se actúa, al margen de cuál sea el número correspondiente a las parcelas catastrales que componen la finca y del que conste como tal en el Registro de la Propiedad. Hacer prevalecer un dato registral que no constituye circunstancia de la inscripción, consignado en un momento en que bastaba la simple manifestación del otorgante, sin comprobación alguna al respecto, sobre los datos relativos a coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas que constan en la escritura y que son de susceptible comprobación por el Registro de la Propiedad, es sin más contrario al espíritu y finalidad de las normas, criterio interpretativo de las mismas conforme al artículo 3 del Código Civil, y, en concreto, al espíritu y finalidad de la citada Ley 13/2015. - A mayor

abundamiento, en la propia declaración de innecesariedad de licencia de segregación se alude al error padecido en el título previo que motivó la inscripción errónea que impide, a juicio de la señora Registradora, la práctica de la inscripción del título presentado, se califica como error y se concluye que las parcelas catastrales correctas son la 152 y la 251, esto es, las citadas en el título presentado, al tiempo de describir la finca matriz; y tales son, además, las parcelas catastrales que constan en las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas incorporadas a la escritura, correspondientes a las referencias catastrales de la finca. - Aun suponiendo que fuera necesario el consentimiento de la titular registral a la rectificación del asiento erróneo, dicho consentimiento consta en la escritura, tanto de forma implícita, -pues mal se puede entender que se utiliza una declaración de innecesariedad de licencia de segregación en la que se corrige el error padecido, sin formular reserva u oposición alguna a la misma, y que ello no implica aceptación de su contenido-, como de forma expresa, pues en el disponen primero se dice expresamente que «Doña... (propietaria de la finca y titular registral), previo rectificar la descripción de la finca en los términos resultantes de la exposición de la presente,...», con lo que no cabe dudar de la voluntad de ésta de que se rectifique la descripción de la finca, toda ella, en los términos expresados en la parte expositiva, lo que, considerando que al describir la finca se consignan las parcelas catastrales reales que la componen y no las que por error constan en Registro de la Propiedad, no puede sino entenderse en el sentido de que consiente la rectificación del asiento registral erróneo para la constatación del dato cierto de las parcelas catastrales que componen en realidad la finca 10075, que es, en definitiva, lo que la señora Registradora solicita, con lo que debe entenderse ya otorgado lo que se solicita y no se entiende a qué nuevo otorgamiento o consentimiento se refiere la señora Registradora. - Y que, en definitiva y recapitulando, no se conoce cuál es el precepto legal infringido; no se comparte que un dato que no constituye circunstancia de necesaria constancia en la inscripción impida la inscripción; no se entiende que se dé más relevancia a un dato innecesario consignado sin constatación alguna que a un cúmulo de datos exigidos legalmente, mucho más precisos y de susceptible y hasta obligatoria constatación; no se entiende ni se comparte que haya que consentir un dato no exigido legalmente que no depende de la voluntad de los otorgantes; y, suponiendo la necesidad de tal consentimiento, no se comparte que no se haya prestado ya el mismo, cuando se utilizan sin reserva documentos que corrigen el dato erróneo y, menos aún, cuando en la propia escritura se asumen tales documentos y se dispone expresamente la rectificación de la descripción de la finca que recoge tales datos rectificadas».

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de septiembre de 2016, la registradora de la Propiedad de Morón de la Frontera, doña María Rosa Alés Palmer, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio y 13 de octubre de 2009 y 6 de mayo de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de segregación de una porción de finca que se corresponde con una parcela catastral, cuando el número de dicha parcela catastral según consta en el Registro no se corresponde con el expresado ahora en la escritura.

2. En primer lugar debe recordarse, como ya afirmó la Resolución de 6 de mayo de 2016, que la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Para que puedan acceder al Registro estos datos relativos a la identificación catastral es preciso aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte dicha identificación

y la correspondencia con la finca registral en cuestión (lo que será objeto de calificación por el registrador), sin que baste la mera manifestación de los interesados para la rectificación de la descripción de la finca, por exigencia del principio de titulación pública (artículos 3 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Además, la certificación catastral permite, en su caso, la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Los datos catastrales que son objeto de discusión en el presente caso (polígono y parcela) no identifican la parcela catastral de modo completo. En la referencia catastral, además del polígono y parcela, constan identificadas numéricamente otras circunstancias como el sector, que señala, en su caso, el agregado o zona de concentración parcelaria (téngase en cuenta que en ocasiones puede darse la circunstancia de existir en un mismo municipio más de un bien con idénticos identificadores para polígono y parcela).

Por otra parte, también debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Para ello debe procederse a la inscripción de tal representación gráfica a través del procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria).

3. Como se ha dicho anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto.

Para resolver el supuesto planteado en este expediente deben tomarse en consideración las siguientes circunstancias:

a) Se incorpora al título calificado declaración de innecesariedad de licencia expedida por el Ayuntamiento de El Coronil en la que consta lo siguiente: «Se detecta que en las escrituras aportadas por el solicitante, dice que la finca está compuesta por las catastrales 251 y 252 del polígono 10, si bien los linderos que describe la propia escritura coinciden con los linderos de las catastrales 251 y 152 del polígono 10; por lo que se entiende que se produjo un error al transcribir la escritura». Además consta en dicho documento administrativo perfectamente identificada la finca registral 10.075, incluida su descripción completa.

b) Consultada la cartografía catastral se observa que las parcelas 251 y 152 del Polígono 10 de El Coronil son colindantes, separadas por un camino. Tomando en cuenta esta numeración de parcelas, existe coincidencia en la configuración registral y catastral, en cuanto ubicación y linderos, incluida la existencia de dicho camino que atraviesa la finca de norte a sur según consta en el Registro. No ocurre lo mismo, sin embargo, con las parcelas catastrales 251 y 252 del polígono que ni siquiera son colindantes.

Todo ello pone de manifiesto que nos encontramos ante una inexactitud en el Registro al reflejar el número de la parcela 152, que como señala la registradora en su informe, deriva de un error material en el título que causó la inscripción 4ª en la que se hizo constar los números de las parcelas catastrales que integran la finca registral 10.075 de El Coronil.

De la documentación y circunstancias expuestas resulta evidente que se incurrió en un error meramente material en la consignación de un dígito de una de las parcelas catastrales, sin que existan dudas de que se esté alterando con ello la configuración física de la finca inscrita. En este punto hay que destacar que en el Registro ni siquiera consta la referencia catastral de la finca, ni en la propia inscripción 4ª, en la que se consignaron por primera vez en el historial los números de parcela catastral, ni en las posteriores.

Pero es que además, aun cuando pretendiera alterarse la configuración física de las fincas, la aportación de las representaciones gráficas catastrales y la solicitud expresa de modificación de la descripción de la finca contenida en la escritura, sería suficiente para iniciar el procedimiento correspondiente para tal alteración.

Por todo ello hay que concluir que dicho error carece de entidad para impedir la inscripción pretendida habida cuenta, además, que del título presentado resultan de claramente todos los elementos necesarios para su rectificación sin que pueda exigirse adicionalmente la rectificación de ningún otro título ni ningún consentimiento adicional al ya manifestado en la escritura ahora calificada. Y ello sin perjuicio de que el error que pretende rectificarse se hubiera apreciado con mayor claridad si se hubiera hecho referencia expresa a al mismo en el cuerpo de la escritura, del mismo modo que lo hace el documento municipal a ella incorporado.

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, 22 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.