

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12462 *Resolución de 30 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca por encubrir operaciones de agregación o agrupación encubiertas.*

En el recurso interpuesto por don M. M. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca por encubrir operaciones de agregación o agrupación encubiertas.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita por don M. M. P., se solicitaba la incoación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la modificación de cabida y linderos de la finca registral número 3.859 de Formentera, que tenía una superficie inscrita de 9.950 metros cuadrados, en base a la certificación catastral correspondiente a la parcela 228 del polígono 1, a la cual le correspondía la referencia catastral 07024A001002280000PF con una superficie catastral de 11.467 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentante: don M. M. P.

Documento: Instancia suscrita por don M. M. P. el día 2 de diciembre de 2022 [sic], que ha motivado el asiento número 1268 del Diario 103.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras ni reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que se deniega la inscripción de la modificación de cabida y linderos de la finca cuyo expediente se ha desarrollado con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por el siguiente hecho:

1.º Porque existen dudas en la identidad de la finca resultante de tal modificación lo que se justifica con arreglo a los siguientes criterios objetivos:

a) Calificado el historial registral de la finca de Formentera respecto de la cual se ha tramitado el expediente citado, resulta que, la misma tiene inscrita en el Registro de la Propiedad una superficie de nueve mil novecientos cinco metros cuadrados.

Según el solicitante, la finca que nos ocupa tiene en realidad una cabida de once mil cuatrocientos sesenta y siete metros cuadrados, lo que acredita con certificación expedida por el Catastro.

b) Calificados los antecedentes que resultan de tal finca en la Sede Electrónica del Catastro en el día de hoy; resulta que, la parcela con referencia catastral 07024A001002280000PF, tenía inscrita una superficie de nueve mil novecientos cinco metros cuadrados en el Catastro en fecha 2 de junio de 2000, es decir, la cabida inscrita en el Registro de la Propiedad con precisa exactitud y plena coincidencia.

Posteriormente, en fecha de 28 de enero de 2014, de tal parcela resulta inscrita en el Catastro una superficie de diez mil ochocientos veintidós metros cuadrados.

Y, en fecha de 23 de febrero de 2018, resulta que, tal parcela tiene inscrito en el Catastro una superficie de once mil cuatrocientos sesenta y siete metros cuadrados, que es la cabida cuya inscripción se pide al Registro de la propiedad.

c) De los antecedentes que resultan del Catastro, según lo expuesto, y, teniendo en cuenta, como se ha dicho que la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad coincidía con la inscrita en el Catastro a fecha de 2 de junio de 2000 (es decir; nueve mil novecientos cinco metros cuadrados), se presume que, desde los últimos años se han realizado operaciones de o de agrupación encubiertas de fincas colindantes con la entidad que nos ocupa que no han sido inscritas en el Registro de la Propiedad por los cauces legalmente establecidos.

A todo lo expuesto se ha de añadir la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, según la cual, la inscripción de un exceso de cabida en el Registro de la Propiedad es la rectificación de un erróneo dato registral que no puede implicar la sospecha de una alteración de la realidad física exterior, pues el dato de superficie que se pretende registrar es el que en su día debió inscribirse en el Registro de la Propiedad por ser la cabida existente dentro de los linderos de la finca en cuestión.

Por todo lo que, al existir dudas fundadas de la identidad de la finca por lo expuesto y desarrollado, se deniega la inscripción siendo el defecto insubsanable.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho:

Artículo 199.1, párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria que establece:

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 a 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.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a veintiocho de marzo de dos mil veintidós (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador) el Registrador».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. M. P. interpuso recurso el día 27 de abril de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) Que, mediante el presente escrito, interpongo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad N.º 4 de Ibiza, contra la Calificación Negativa del Registro de la Propiedad número 4 de Ibiza 28 de marzo de 2022 por la que se deniega la inscripción

de la modificación de cabida y linderos de la finca número 3859 solicitada mediante instancia suscrita por don M. M. P. en fecha 2 de diciembre de 2021, asiento número 1268 del Diario 103, el que baso en los siguientes:

Hechos:

Primero. Que el 15/10/2006 J. M. S., N.I.F. (...), adquirió de V. C. C., N.I.F. (...), mediante escritura pública de compraventa número de protocolo 1334, de fecha 15 de diciembre de 2006 (...), la finca registral 3859, con referencia catastral con número de referencia 07024A001002280000PF y localización en DS (...), Polígono 1 finca 228, (...) Formentera (Illes Balears), con una superficie de 9.950 m². La finca lindaba en ese momento, por el Norte con tierras de V. C. M. (finca catastral 457, registral 8483); por el Este, con camino público (...); por el Sur, con camino público (...); y por el Oeste, con tierras de J. M. S. (finca catastral número 38 y registral 3057) y tierras M. C. R. (finca catastral número 40) camino mediante perteneciente a la finca 3859, adquirida por J. M. S., camino que daba paso a la finca catastral 38, propiedad de J. M. S. y finca catastral 457 y registral 8483, propiedad de V. C. M., camino el cual no se contabilizó en ese momento en la superficie de la finca adquirida.

Segundo. Que en el año 2011 M. M. P., N.I.F. (...), heredero de J. M. S., fallecido en el año 2009, en virtud de escritura de aceptación y adjudicación de herencia número 1611 de 29/10/2009 (...), comprueba que la superficie de la finca registral no coincidía con la catastral y en fecha 28/01/2011 realiza una visita a la sede del Catastro en Formentera para averiguar cómo subsanar las deficiencias y errores. La entonces titular de la delegación del Catastro en la isla de Formentera, Rosa Rebollo, le indicó cómo proceder (...).

Tercero. Que el 28/06/2012 se personaron en la delegación del Catastro en Formentera M. M. P. (heredero de J. M. S.) y M. M. C. F., con NIF (...) (heredera de V. C. M.), con el fin subsanar, según las indicaciones del Catastro los errores y deficiencias detectadas, consistentes en aclarar la situación de la superficie dentro de los límites reales, ya que la finca no se encontraba correctamente situada y limitada.

Cuarto. Para ello, presentaron una declaración catastral con número de entrada 189 de fecha 28/06/2012, por la que ambos interesados reconocen que los límites de la finca que aparecían en la planimetría catastral no eran correctos y dan la descripción correcta de la finca y sus límites reales: ambas partes declaran que la finca linda por el Norte con tierras de V. C. M. (finca catastral 457, registral 8483); por el Este, con camino público (...); por el Sur, con camino público (...); y por el Oeste, con tierras de J. M. S. (finca catastral número 38 y registral 3057) y con tierras M. C. R. (finca catastral número 40) camino mediante perteneciente a la finca 3859, adquirida por J. M. S., camino que daba paso a la finca catastral 38, propiedad de J. M. S. y finca catastral 457 y registral 8483, propiedad de V. C. M. Se indicó que la finca contaba con unas dimensiones que finalmente no coincidieron, con las registradas [sic] por el Catastro de las Illes Balears. Se comprueba que la finca en el año 2014, figuraba en el Catastro con 10.822 m² no coincidiendo con los metros aportados en 2012 en la Declaración Catastral 189. En esta regularización no se incluyó la superficie del camino privado perteneciente a la finca registral 3859 (catastral 228) que da paso a la finca registra 3057 (catastral 38) y finca registral 8483 finca catastral 457. Se debe tener en cuenta que los lindes que tenía la finca según la documentación gráfica catastral a fecha 2 de junio de 2000 no coincidían con los de la escritura de compraventa número de protocolo 1334, de fecha 15 de diciembre de 2006, y por lo tanto con los límites reales, ya que por el Oeste solo limitan con tierras de M. C. R. (finca catastral número 40) cuando también deberían lindar con tierras de J. M. S. (finca catastral 38, registral 3057) (...).

Quinto. Que en el año 2017, mediante solicitud de corrección de errores ante la Dirección General del Catastro, con número de entrada 212, de 26/09/2017, M. M. P. realiza una nueva regularización de la finca para subsanar definitivamente la superficie con los metros reales e incluir el camino perteneciente a la finca registral 3859

(catastral 228). Para ello presenta planimetría topográfica georeferenciada de la finca coincidente con los lindes aportados en el Declaración Catastral número 189 de 28/06/2012. En esta ocasión sí se incluye el camino privado perteneciente a la finca registral 3859 (catastral 228), que da paso a la finca registra 3057 (catastral 38) y a la finca registral 8483 (catastral 457), no incluido anteriormente. Los metros resultantes de las mediciones topográficas de la finca registral 3859 (catastral 228) fueron 11.443,86 m², los que actualmente cuentan en los registros del Catastro.

Sexto. Que a fecha 2 de diciembre de 2021 M. P. realizó una solicitud de inscripción de modificación de cabida y linderos de la finca registral 3859 (catastral 228), asiento número 1268 del diario 103, para regularizar los metros en el Registro de la Propiedad y que la escritura de propiedad refleje los metros reales de la finca (11.443,86 m²).

Séptimo. Que, según todo lo indicado, no se ha producido ninguna segregación o agregación encubierta de fincas colindantes, sino que se produjeron una serie errores en las descripciones de la finca en cuestión que no permitían reflejar correctamente la configuración de esta ni sus dimensiones reales. La configuración de la finca catastral 228 (registral 3859) que contaba en el Catastro a fecha 2 de junio de 2000 no coincidía con la que debería tener según los lindes reflejados en la escritura de compraventa de 15 de diciembre de 2006, año en que se adquiere de buena fe la finca catastral 228 (registral 3859) por parte de J. M. S. De aquí la necesidad de tener que corregir los linderos para que coincidieran con los reales, ya que según la documentación gráfica del Catastro a fecha 2 de junio de 2000 la parcela catastral 228 lindaría por el Oeste, camino mediante, sólo con tierras de M. C. R. (finca catastral número 40) cuando también debería lindar con tierras de J. M. S. (finca catastral 38).

Fundamentos jurídicos:

Primero. Artículos 322 a 328 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por lo cual, solicita:

Que de acuerdo todo lo anterior, el Registro de la Propiedad número 4 de Ibiza tenga por presentado el presente recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y proceda a la rectificación de la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad número 4 de Ibiza en fecha 28 de marzo de 2022, y se acepte la inscripción de la modificación de cabida y linderos de la finca número 3859 según la documentación aportada en la instancia suscrita por don M. M. P. en fecha 2 de diciembre de 2021, asiento número 1268 del Diario 103».

IV

Mediante escrito, de fecha 28 de abril de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022 y las en ella citadas.

1. Tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de una georeferenciación catastral, el registrador deniega la inscripción de la modificación de cabida y linderos pretendida porque existen dudas en la identidad de la finca, lo que se justifica con arreglo a los criterios objetivos que han quedado transcritos más arriba.

En esencia, se refieren a que la finca consta inscrita con idéntica superficie a la que constaba inicialmente catastrada, (9.905 metros cuadrados) y que consultando el Catastro se comprueba que el inmueble catastral ha sido posteriormente ampliado en sucesivas ocasiones hasta llegar a la superficie actual (11.467 metros cuadrados) que ahora se pretende inscribir, y ello hace presumir, según el registrador, la existencia de operaciones de agregación o agrupación no formalizadas debidamente.

El recurrente reconoce que se han efectuado sucesivas modificaciones catastrales hasta llegar a la superficie actual, incorporando determinados caminos o zonas antes no incluidas, pero alega que no se ha producido ninguna segregación o agregación encubierta de fincas colindantes, sino que se produjeron una serie errores en las descripciones de la parcela en cuestión que no permitían reflejar correctamente la configuración de ésta ni sus dimensiones reales.

2. Procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden 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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

3. En el presente caso, de la certificación registral que consta en el expediente, resulta que la finca en cuestión fue inmatriculada en el año 1970 con una superficie de 9.950 metros cuadrados, que es la misma que se ha mantenido en las inscripciones registrales sucesivas hasta llegar a la inscripción 8.^a vigente.

En la inscripción 1.^a de inmatriculación no se expresó ningún dato catastral.

En la inscripción 2.^a, practicada en el año 2007, sí se hizo constar que la referencia catastral de esta finca era la 07024A001002280000PF, dato que se ha mantenido hasta la inscripción 8.^a vigente.

Se da la circunstancia de que, según su descripción registral, linda al este y al sur con caminos públicos; y al norte y al oeste dice existir caminos privados, y no dice estar atravesada por camino alguno.

En concreto, en descripción registral consta lo siguiente: «Porción de terreno de secano (...) tiene una superficie de 9.905 m². Linda: Norte, tierras de (...) camino privado mediante; sur, camino público (...); este, camino público (...); y oeste, tierras de (...), camino privado mediante. Referencia catastral: 07024A001002280000PF».

Y consultada la Sede Electrónica del Catastro, la geometría correspondiente a dicho inmueble 07024A001002280000PF, con una superficie catastral de 11.467 metros cuadrados, es la siguiente:



De los datos expuestos se deduce que la finca, con los cuatro linderos fijos (caminos) no tiene inscrita georreferenciación alguna, sino sólo tiene hecho constar en su folio real una determinada referencia catastral.

Y de los datos señalados por el registrador en su nota de calificación, y confirmados por el recurrente en su recurso, resulta que la geometría y superficie del inmueble catastral identificado por dicha referencia catastral han ido variando con el tiempo, y aumentando su superficie.

Así, la parcela con referencia catastral 07024A001002280000PF, tenía inscrita una superficie de 9.905 metros cuadrados en el Catastro en fecha 2 de junio de 2000, es decir, la cabida inscrita en el Registro de la Propiedad con precisa exactitud y plena coincidencia.

Posteriormente, en fecha de 28 de enero de 2014, tal parcela resulta en el Catastro una superficie de 10.822 metros cuadrados.

Y, en fecha de 23 de febrero de 2018, resulta que tal parcela tiene en el Catastro una superficie de 11.469 metros cuadrados, que es la cabida cuya inscripción se pide al Registro de la Propiedad.

De ello deduce el registrador que «desde los últimos años se han realizado operaciones de agregación o de agrupación encubiertas de fincas colindantes».

Pero según el recurrente no hay tal, sino la rectificación de errores catastrales pasados para incluir y contabilizar como propia de la finca la superficie de los caminos privados mencionados en su descripción registral.

Ambas hipótesis, la que presume el registrador, y la que invoca el recurrente, son posibles, pareciendo de entre ellas más probable la del recurrente, pues la nueva parcela catastral está delimitada por caminos (unos privados y propios e integrantes de la parcela, y otros públicos y por tanto ajenos a ella), y no tiene porciones de terreno al otro lado de tales caminos, dato que coincide con la descripción registral vigente, que es la de una finca con linderos fijos (caminos por los cuatro puntos cardinales).

Sea como fuere, lo cierto es que la finca no tiene inscrita una georreferenciación previa que se pueda comparar con la que ahora se pretende para constar la alteración evidente de la identidad perimetral de la finca. Sólo tiene mencionados en su descripción literaria unos caminos que la delimitan, extremo que coincide con la geometría catastral que ahora se pretende inscribir.

Como bien dice el registrador en su nota de calificación, es doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que «la inscripción de un exceso de cabida en el Registro de la Propiedad es la rectificación de un erróneo dato registral que no puede implicar la sospecha de una alteración de la realidad física exterior, pues el dato de superficie que se pretende registrar es el que en su día debió inscribirse en el Registro de la Propiedad por ser la cabida existente dentro de los linderos de la finca en cuestión».

Y siendo en este caso una finca registral delimitada por caminos, es decir, con linderos de los llamados fijos, y siendo la parcela catastral invocada un recinto también delimitado por caminos por los cuatro puntos cardinales, y siendo el aumento de superficie invocado de un 15 % de la inscrita, parece plausible que en este caso «el dato de superficie que se pretende registrar sea el que en su día debió inscribirse en el Registro de la Propiedad por ser la cabida existente dentro de los linderos de la finca en cuestión» una vez que se han incorporado y contabilizado como propios caminos privados mencionados en la descripción literaria inscrita.

Por todo ello, se estima que la intuición del registrador, conforme a la cual a la vista de las rectificaciones catastrales «se presume que desde los últimos años se han realizado operaciones de agregación o de agrupación encubiertas de fincas colindantes» carece de un sólido fundamento.

En el presente caso, por las circunstancias y razones expuestas (finca con descripción registral meramente literaria pero con linderos fijos –caminos– que conserva esos linderos fijos, y aumento de superficie de tan sólo un 15 %) no parece que entre el hecho demostrado (que ha habido alteraciones catastrales para incorporar a un determinado inmueble como propios caminos privados perimetrales antes no contabilizados, a petición de su titular) y aquel que se trate de deducir (que ello suponga agregación de porciones de fincas colindantes) «haya un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano».

Cuestión distinta, sería, como se ha dicho, si la finca, hubiera sido inmatriculada en términos coincidentes con una determinada certificación catastral descriptiva y gráfica, o tuviera inscrita una georreferenciación previa que se pueda comparar con la que ahora se pretende para constar la alteración evidente de la identidad perimetral de la finca.

Tampoco consta la existencia de oposición por colindantes, respecto de la titularidad de esos caminos privados.

En consecuencia, 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, 30 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.