

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7843 *Resolución de 9 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alzira n.º 2, por la que se suspende inscribir una rectificación superficial y la georreferenciación de una finca resultante de una reparcelación anterior y que ya consta coordinada con el Catastro.*

En el recurso interpuesto por don J. V. F. Z., en nombre y representación de la mercantil «Navernia Industrial Valenciana, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alzira número 2, doña María del Mar Linares Fernández, por la que se suspende inscribir una rectificación superficial y la georreferenciación de una finca resultante de una reparcelación anterior y que ya consta coordinada con el Catastro.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 noviembre de 2022 por el notario de Valencia, don Joaquín Sapena Davo, con el número 1.778 de protocolo, y denominada de «actualización descriptiva de finca», se solicitaba, al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la actualización descriptiva de la finca registral número 63.123 del Registro de la Propiedad de Alzira número 2, incorporando una certificación administrativa expedida, supuestamente, por el secretario accidental del Ayuntamiento de Alzira en fecha 16 de junio de 2022, reseñando un informe del técnico municipal, careciendo dicha certificación de firma o autenticación alguna, ni manuscrita, ni electrónica.

La descripción registral inscrita, que data de 12 de agosto de 2005, era la siguiente:

«Urbana. Finca adjudicada número treinta y cuatro.–Manzana 15-B.–Parcela 89.–Terreno destinado a solar de forma rectangular situado en la zona residencial del Plan Parcial del Polígono (...) de Alzira, manzana 15-B, de una superficie de solar ochocientos veinticinco metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados, que linda por el Norte, con zona verde de la misma manzana, por el Este, con parcela 145, por el Sur con la avenida (...) y al Oeste, con la parcela 25-26-28. Tiene una profundidad de 19 metros y se puede edificar hasta un máximo de ocho alturas más ático. A esta parcela se agrega subparcela destinada a espacio libre en la que no se permite construcción alguna ni en otros usos que los establecidos en el planeamiento, que le es de aplicación. Le corresponde una superficie edificable de 7.170,01 metros cuadrados de techo de os [sic] cuales 825,64 m²t son comerciales y 6344,37 m²t destinados a residencial. Coeficiente de participación: 0,008103694 por ciento.»

La descripción correcta según el informe técnico reseñado en la supuesta certificación municipal incorporada a la escritura, y que se pretendía inscribir, era la siguiente:

«Superficie total de la parcela: 1.346,95 m².

Descripción física y gráfica de la parcela:

Terreno de forma rectangular situado en la zona residencial del Plan Parcial del Polígono (...) manzana 15-B, de una superficie de 1.346,95 m²s., que linda por el Norte con zona verde de la misma manzana, por el Este con Parcela 145, por el Sur con (...) y al Oeste con parcela 25-26-28.

Tiene una profundidad de 19 m en frente de fachada de 43,45 m en la que se puede edificar hasta un máximo de 8 alturas más ático, siendo la superficie de 825,55 m².

A esta parcela, se agrega una subparcela de 521,40 m² destinados a espacio libre en la que no se permite construcción alguna ni otros usos que los establecidos en el planeamiento que le es de aplicación, de 12 m de profundidad y 43,45 m de frente de fachada.»

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alzira número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento Presentado bajo el Asiento número 1239 del Diario 198 entrada: 5850/2022, con fecha 25/11/2022.

Antecedentes de hecho.

Con fecha arriba indicada ha sido presentada en este Registro copia auténtica de la escritura de Modificación Descripción otorgada el jueves, 17 de noviembre de 2022, por don Joaquin Sapena Davo, notario de Valencia, protocolo 1778/2022, careditado [sic] el pago de impuestos con fecha 29 de noviembre del presente.

En el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de calificación por la Registradora que suscribe, apreciando la existencia de defectos que impiden la práctica de la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y 143.4 del Reglamento Notarial.

Segundo. La modificación de la descripción de la finca que se pretende implica una modificación del proyecto de reparcelación del cual nació la finca que nos ocupa. La "discrepancia en cuanto a la descripción de la finca", a que se refiere el informe del Ayuntamiento de Alcira, requiere seguir el procedimiento establecido para la modificación de la reparcelación establecido en los art. 4 y ss RD 1093/07 sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística en el Registro de la propiedad y concordantes de la legislación urbanística valenciana. Art 201 Ley Hipotecaria, en este sentido requiere la modificación del título de reparcelación.

El terreno que se pretende incorporar a la descripción de la finca es zona verde inscrito bajo las registrales 63202 a 63208 del citado proyecto de reparcelación de (...), siendo titularidad del Ayuntamiento, debiendo titularse la transmisión de la porción en que pretende aumentarse la cabida por el cauce correspondiente, bien modificación de la reparcelación, bien desafectación del dominio público, transmisión y agrupación con la finca del interesado, respetando los cauces establecidos de titulación y forma para el acceso al Registro de la propiedad de las modificaciones jurídico reales, art 3 y 3 [sic] Ley Hipotecaria.

Parte Dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Registradora que suscribe acuerda:

- 1) Calificar desfavorablemente el documento presentado por los defectos que resultan de los anteriores Fundamentos Jurídicos "Segundo".
- 2) Suspender la inscripción de los mismos hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados. No se toma anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.
- 3) Prorrogar los asientos de presentación durante un plazo de sesenta días a contar desde el siguiente a la recepción de la presente comunicación.
- 4) Notificar esta calificación al Notario autorizante del documento y al presentador del documento, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Medios de subsanación.

Los que resultan del Fundamento de Derecho Segundo.

Contra esta decisión (...)

Alzira a doce de diciembre de dos mil veintidós La registradora. Firmado con firma electrónica reconocida por D.^a María del Mar Linares Fernández, registradora del Registro de la Propiedad número 2 de Alzira.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. F. Z., en nombre y representación de la mercantil «Navernia Industrial Valenciana, SL», interpuso recurso el día 13 de enero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. Que mediante escritura suscrita el día 17 Noviembre de 2022 ante el notario Don Joaquín Sapena Davo (1778 protocolo), se solicitó la actualización descriptiva de la finca registral 63.123 del Registro de la Propiedad de Alzira-Dos, acompañando una certificación administrativa otorgada por el Ayuntamiento de Alzira en fecha 16 de Junio de 2022, y que consta como anexo unido II en la propia escritura.

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Alzira Dos, ha sido objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

“La modificación de la descripción de la finca que se pretende implica una modificación del proyecto de reparcelación del cual nació la finca que nos ocupa. La discrepancia en cuanto a la descripción de la finca a que se refiere el informe del Ayuntamiento de Alcira requiere seguir el procedimiento establecido para la modificación de la reparcelación establecido en los artículos 4 y ss RD 1093/07 sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística en el Registro de la propiedad y concordantes de la legislación urbanística valenciana. Artículo 201 Ley Hipotecaria, en este sentido requiere la modificación del título de reparcelación.

El terreno que se pretende incorporar a la descripción de la finca es zona verde inscrito bajo las registrales 63202 a 63208 del citado proyecto de reparcelación de (...), siendo titularidad del Ayuntamiento, debiendo titularse la transmisión de la porción en que pretende aumentarse la cabida por el cauce correspondiente, bien modificación de la reparcelación, bien desafección del dominio público, transmisión y agrupación con la finca del interesado, respetando los cauces establecidos de titulación y forma para el acceso al Registro de la propiedad de las modificaciones jurídico reales, artículo 3 Ley Hipotecaria”.

Segundo. El recurso que se interpone contra la anterior calificación se basa en que, a juicio de esta parte, la Registradora erra en su resolución por cuanto el propio Ayuntamiento de Alzira reconoce en su certificación que existe una discrepancia en la finca registral objeto de rectificación, certificando en su informe cual es la descripción correcta de la finca registral.

Se indica en la mencionada certificación administrativa lo siguiente:

– Que según el proyecto de reparcelación de (...) la parcela tiene la siguiente descripción:

“Terreno de forma rectangular situado en la zona residencial del PP de (...), manzana 15-B, de una superficie de 1.347,09 m²...

Tiene una profundidad de 19 m y se puede edificar hasta un máximo de 8 alturas más ático. A esta parcela se agrega subparcela destinada a espacio libre en la que no se permite construcción alguna ni otros usos que los establecidos en el planeamiento que le es de aplicación.

– Que según el Registro de la propiedad la parcela tiene la siguiente descripción:

“Terreno destinado a solar de forma rectangular situado en la zona residencial del PP de (...), manzana 15-B, de una superficie de solar de 825,64 m²...

Tiene una profundidad de 19 metros y se puede edificar hasta un máximo de ocho alturas más ático. A esta parcela se agrega subparcela destinada a espacio libre en la que no se permite construcción alguna ni otros usos que los establecidos en el planeamiento que le es de aplicación”.

– Que la descripción correcta de la parcela es:

“Terreno de forma rectangular situado en la zona residencial del PP de (...), manzana 15-B, de una superficie de 1.346,95 m²...

Tiene una profundidad de 19 m y un frente de fachada de 43,45 m en la que se puede edificar hasta un máximo de 8 alturas más ático, siendo la superficie de 825,55 m².

A esta parcela se agrega subparcela de 521,40 m² destinada a espacio libre en la que no se permite construcción alguna ni otros usos que los establecidos en el planeamiento que le es de aplicación, de 12 m de profundidad y 43,45 m de frente de fachada”.

Se entiende con ello que lo único que se ha pretendido con la certificación del Ayuntamiento de Alzira es una corrección mero error material en la descripción de la parcela registral.

Y es por ello que, siendo el terreno que se pretende incorporar a la descripción una zona verde cuya titularidad registral corresponde única y exclusivamente al Ayuntamiento de Alzira, se deduce claramente que se trata de una modificación de una situación jurídico-real por resolución de una Administración que es única competente, y que cumple con todas las garantías legales establecidas.

Además, existe pleno consentimiento del titular registral afectado, pues téngase en cuenta que en la propia calificación registral de la Registradora se indica claramente que el terreno que se pretende incorporar a la descripción de la finca es titularidad del Ayuntamiento.

Y por último, se deduce claramente del certificado que emite el Ayuntamiento de Alzira (...) que es posible rectificar situaciones reales inscritas mediante un expediente en que intervenga la autoridad administrativa (Ayuntamiento de Alzira), y que se cumplen en él las garantías legales establecidas a favor de las personas afectadas (que es únicamente el propio Ayuntamiento) pues se trata de un mero error material o de hecho, susceptible de su corrección mediante la revisión de los actos administrativos firmes,

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

– Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de Noviembre de 1999, 10 Marzo de 2000, 26 Febrero 2001, 31 Julio 2001, 23 Mayo 2003, 26 Marzo 2007.

Por todo lo expuesto entiende esta parte que nada impide que pueda admitirse la modificación de la situación jurídico real inscrita en virtud del certificado administrativo emitido por el Ayuntamiento de Alzira si en el correspondiente expediente éste, por nueva resolución del Ayuntamiento, es alterado, siempre que se trate de un expediente rectificatorio en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente por la modificación que se acuerde, no se hayan transferido las fincas a terceros protegidos por la fe pública registral y se cumplan en él las garantías legales establecidas a favor de la persona afectada (que en este caso es única y exclusivamente el Ayuntamiento de Alzira),

Por todo ello, solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde la actualización descriptiva de la finca registral.»

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de enero de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; 3 y 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de febrero de 2022 y las en ella citadas.

1. Una finca resultante de reparcelación consta inscrita desde el año 2005 con una superficie de 825,64 metros cuadrados (en el Catastro consta con 826 metros cuadrados) y al final de su descripción registral se expresa lo siguiente: «A esta parcela se agrega subparcela destinada a espacio libre en la que no se permite construcción alguna ni otros usos que los establecidos en el planeamiento que le es de aplicación».

Mediante escritura de «actualización descriptiva» se solicita que «al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria», se rectifique su descripción registral para, en esencia, hacer constar que la finca mide en total 1.347 metros cuadrados, la cual se desglosa en los 825,62 metros cuadrados edificables, y al final de su descripción se expresa lo siguiente: «Y el resto de la superficie se destina a espacio libre en la que no se permite construcción alguna ni otros usos que los establecidos en el planeamiento que le es de aplicación, de 12 metros de profundidad y 43,45 metros de frente de fachada. Por ello las dimensiones de la parcela resultante son de 43, 45 metros de frente de fachada y 31 metros de profundidad».

La registradora rechaza inscribir esa «actualización descriptiva» por entender que «la modificación de la descripción de la finca que se pretende implica una modificación del proyecto de reparcelación del cual nació la finca» y que ello «requiere seguir el procedimiento establecido para la modificación de la reparcelación establecido en los art. 4 y ss RD 1093/07». Y que «el terreno que se pretende incorporar a la descripción de la finca es zona verde inscrito bajo las registrales 63202 a 63208 del citado proyecto de reparcelación de (...), siendo titularidad del Ayuntamiento».

Una de las cotitulares registrales de la finca objeto del título calificado recurre, alegando en esencia que «siendo el terreno que se pretende incorporar a la descripción

una zona verde cuya titularidad registral corresponde única y exclusivamente al Ayuntamiento de Alzira (...) se trata de una modificación de una situación jurídico-real por resolución de una Administración que es la única competente, y que cumple con todas las garantías legales establecidas» y «además, existe pleno consentimiento del titular registral afectado».

2. La Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2022 señaló que «como ha declarado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2019, aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

Además, según la Resolución de esta Dirección General de 18 de febrero de 2021, la negativa del registrador no puede basarse únicamente en la procedencia de la finca de un proyecto de reparcelación anterior al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, época en la cual no se exigía, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad, la aportación de los planos correspondientes; por lo que, concluye, mientras no exista un pronunciamiento expreso de que con la inscripción ahora pretendida se altera la geometría de la finca tal como como ésta quedó delimitada en la reparcelación, lo procedente es dar inicio al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que garantiza los intereses de terceros afectados».

3. En el caso que ahora nos ocupa, la reparcelación de la que resulta la finca en cuestión se inscribió en el año 2005, y por tanto, cuando ya estaba vigente el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio que, con carácter general, en su artículo 3 exige que para inscribir los actos a que se refiere el artículo 1, y entre ellos, el de la reparcelación de fincas, los títulos correspondientes «se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten», y que «cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente (...)».

Y de manera más específica aún, el artículo 7, referido a la inscripción de los proyectos de equidistribución, exige que el título contenga el «plano de las fincas de resultado».

Por su parte, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en la redacción que estaba vigente cuando se inscribió la reparcelación que ahora nos ocupa, ordenaba que «uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente».

Sin embargo, en el historial registral de la finca en cuestión, la finca registral 63.123 de Alzira, no consta, como debería, alusión alguna al archivo registral del plano de dicha finca de resultado.

Sí que consta, desde su inscripción 5.^a de hipoteca, que su referencia catastral es la 1072803YJ2317S0001YE. Y desde su inscripción 15.^a, practicada en fecha 8 de junio de 2022, consta que la finca registral quedó coordinada con el inmueble catastral que tiene dicha referencia.

Consultada la Sede Electrónica del Catastro, dicha referencia corresponde al siguiente inmueble catastral, que efectivamente quedó también coordinado con el Registro en fecha 10 de junio de 2022:

[se inserta imagen]

Ahora se pretende inscribir una modificación descriptiva de la finca que sustituiría su georreferenciación catastral inscrita y coordinada por otra más amplia y de mayor

superficie, como se aprecia por comparación en el informe de validación técnica catastral incorporado a la escritura objeto de calificación:



De todo ello se concluye que la nueva georreferenciación cuya inscripción se pretende ahora no respeta la identidad gráfica que ya consta inscrita, (sin prejuzgar si dicha georreferenciación catastral inscrita fue correctamente inscrita o no), sino que supondría inscribir una porción de terreno adicional por el norte.

Además, utilizando las mismas palabras que emplea la sociedad recurrente en su escrito de recurso, «el terreno que se pretende incorporar a la descripción una zona verde cuya titularidad registral corresponde única y exclusivamente al Ayuntamiento de Alzira». Y, tomando en consideración el dato que aporta la registradora en su calificación, «el terreno que se pretende incorporar a la descripción de la finca es zona verde inscrito bajo las registrales 63202 a 63208 del citado proyecto de reparcelación de (...), siendo titularidad del Ayuntamiento».

Por tanto, no sólo no se estaría respetando la identidad gráfica que consta ya inscrita, sino que se estaría agregando una porción de terreno que ya consta actualmente que forma parte de otra u otras fincas registrales diferentes, lo que podría provocar una situación de doble inmatriculación en cuanto a dicha porción agregada, y además, a nombre de un titular registral distinto (el Ayuntamiento).

4. Frente a lo que se acaba de razonar, cabría argumentar que la porción de terreno a agregar gráficamente por el norte podría posiblemente ser la misma a la que, sin identificación gráfica alguna ni expresión de medida superficial, ya aludía la inscripción inicial de la finca en cuestión cuando, tras describir la finca con su ubicación, superficie y linderos con una superficie de 825,64 metros cuadrados, al final de su descripción registral se expresó lo siguiente: «A esta parcela se agrega subparcela destinada a espacio libre en la que no se permite construcción alguna ni otros usos que los establecidos en el planeamiento que le es de aplicación».

También es posible que ahora tan sólo se pretenda dotar de la debida precisión, en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie, a esa porción de terreno que desde un principio ya formaría parte, aunque con imprecisa descripción, de la finca registral en cuestión.

En esa hipótesis, quizá no habría sido correcto que esa finca registral de 825,64 metros cuadrados que supuestamente incluía además dicha porción agregada por el norte, se hubiera coordinado con una parcela catastral de 826 metros cuadrados que no incluía porción adicional alguna por el norte.

Pero, sea como fuere, y dejando a un lado tales hipótesis para centrarnos en los hechos incontrovertidos, lo cierto es que:

– La finca objeto del presente recurso es finca de resultado en proyecto de parcelación del año 2005 (aunque no conste nota marginal de haber quedado archivado, como debería, su plano correspondiente).

– Tiene inscrita (bien o mal inscrita) su georreferenciación catastral y coordinación con Catastro desde el día 8 de junio de 2022.

– Ahora se pretende «actualizar» su descripción para agregarle una porción de terreno por el norte de 521,40 metros cuadrados.

– El propio recurrente reconoce que dicha porción a agregar es titularidad del Ayuntamiento.

– La registradora afirma, sin que el recurrente haya combatido tal afirmación, que dicha porción a agregar, además de ser titularidad del Ayuntamiento, está ya inscrita como integrante de otras fincas registrales.

– El argumento del recurrente, (según el cual la certificación municipal -que por cierto carece de firma alguna-, que transcribe un informe técnico, ya implica que «existe pleno consentimiento del titular registral afectado»), ha de ser rechazado, pues ni hay tal prestación de consentimiento en tanto no haya un acuerdo municipal expreso en tal sentido, ni cabría consentir que una porción integrada en una finca registral del Ayuntamiento pase sin más a estar integrada en otra finca registral de un particular, sin formalizar la segregación y agregación que proceda, y con su debida causalización de semejante mutación patrimonial.

Por todo ello, la nota de calificación recurrida ha de ser confirmada y desestimado el recurso contra ella.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 9 de marzo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.