

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

247 *Resolución de 20 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Alcántara a expedir una certificación solicitada en expediente de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por don Andrés María Sánchez Galainena, notario de Arroyo de la Luz, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Alcántara, don Alfonso López Villarroel, a expedir una certificación solicitada en expediente de rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante acta autorizada ante el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, el día 19 de mayo de 2016, número 845 de protocolo, se inició la tramitación de expediente para la rectificación de la superficie de la finca registral número 8.423 del término de Alcántara, que figura en el Registro con una cabida de 100 hectáreas, 74 áreas y 36 centiáreas, expresándose que según Catastro tiene 216 hectáreas, 19 áreas y 32 centiáreas, y según informe técnico de medición 217 hectáreas, 12 áreas y 77 centiáreas. Dicha acta fue remitida al Registro de la Propiedad de Alcántara con objeto de que se expidiera certificación acreditativa de su descripción registral y linderos.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Alcántara, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento autorizado por don Andrés-María Sánchez Galainena, n.º 845/2016 de protocolo presentado un este Registro telemáticamente a las 09:00 horas del día 19 de agosto de 2016, Asiento Diario 569/55 (art. 18 y 19 bis LH). Hechos I El documento que consta en el encabezamiento, fue presentado un este Registro con los datos que resultan del mismo. II. Con esta fecha y en relación a la cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes 1.–Vistas las circunstancias concurrentes en el Expediente, así como las resultantes del contenido del historial de la finca 8.423 de Alcántara en el Registro, se albergan dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad de la modificación solicitada, al proceder el inmueble de actos de modificación de entidades hipotecarias reiteradas, puesto que la registral 8.423 de Alcántara procede de división material de uno matriz, y a su vez ésta se formó por agrupación de 18 fincas en el año 1967, habiendo, además, sobre la matriz, una segregación en ese mismo año y una agregación en 1985, que hacen concluir la existencia de dudas sobre la identidad de la finca y su posible coincidencia con otras ya inscritas en este Registro, pudiéndose plantear un supuesto de doble inmatriculación. 2.–La descripción de la finca deber ser unívoca y precisa, sin dar lugar a ambigüedades, y por ello, debe aclararse cuál es la descripción concreta que se pretende que acceda ni Registro, al indicarse dos superficies distintas, debiéndose en caso de fijarse la superficie fijada por el técnico, incorporar un informe que incorpore plano de situación, superficie y linderos firmado por técnico competente. En consecuencia, suspendo la práctica de asiento alguno, comunicándolo al Notario con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Acuerdo El registrador que suscribe, previo examen

y calificación del documento que precede ha suspendido la inscripción por los motivos que constan en los fundamentos de derecho, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 201 de la Ley Hipotecaria, artículo 203 de la Ley Hipotecaria, art. 298 del Reglamento Hipotecario, art. 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Contra el presente acuerdo de calificación (...). Alcántara a 1 de septiembre del 2016.–El registrador interino. Fdo.: Alfonso López Villarroel».

III

Don Andrés María Sánchez Galainena, notario de Arroyo de la Luz, interpuso recurso el día 5 de octubre de 2016 contra la anterior calificación, mediante escrito en el que alega lo siguiente: « - Que a la vista de la citada calificación, no se concreta sobre que lindero alberga las dudas fundadas sobre la identidad de la finca, que según el Sr. Registrador la finca registral 8.423 de Alcántara, procede de división material de una finca matriz, y a su vez se formó por agrupación de 18 fincas en el año 1.967, y sobre la matriz una segregación en el mismo año, y agregación en el año 1.985, que en todo caso son inscripciones de más de 30 años, debiendo expresar la identidad del lindero sobre el que se ha procedido a la modificación hipotecaria, y en su caso identificarlo conforme a los linderos actuales que coinciden con los catastrales, y si no coincide con ninguno de los notificados fehacientemente como se ha efectuado mediante cédula individual y escrita a cada uno de ellos, y también con la correspondiente publicidad del edicto en el Excmo. Ayuntamiento de Alcántara, y el publicado en el «BOE», pueda hacerse desde esta Notaría expresamente al mismo, haciéndose constar expresamente, que al día del cierre del expediente y del acta, ninguno de ellos ha expresado oposición al exceso de cabida que se pretende. - La inscripción que se pretende, no es sino consecuencia directa de las ya existentes en el Registro, es decir, no se pretende inmatriculación de nueva finca, sino exceso de cabida sobre la registral número 8423, ya existente en ese Registro, e inscrita, por lo que no puede existir, a mi juicio, duda sobre la identidad de la finca en cuestión. - Y por último, no se trata de inscribir el documento, el cual al día de remisión, aún está incompleto, al faltar las diligencias correspondientes a las notificaciones y edictos ya recibidos, y que se reproducen también en la copia que se adjunta al presente recurso y nota de calificación, las cuales también fueron enviadas mediante copia telemática al Registro de la Propiedad de Alcántara; sino de obtener la certificación registral a la que se refiere el artículo 203 de la Ley Hipotecaria».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de octubre de 2016, el registrador de la Propiedad interino de Alcántara, don Alfonso López Villarroel, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 51 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 6 de septiembre de 2013, 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 9 de octubre y 11 y 17 de noviembre de 2015 y 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 3 de octubre de 2016.

1. En el presente recurso se plantea si, en la tramitación de un expediente de rectificación de superficie regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por el registrador como primer defecto en la nota de calificación. Asimismo cuestiona el recurrente si puede el registrador

manifestar tales dudas de identidad al tiempo de solicitarse la expedición de certificación registral de las fincas y en consecuencia paralizar la tramitación de dicho expediente por esta causa. Por último, señala el registrador como segundo defecto que existen dos descripciones de la finca en el documento.

2. En cuanto al primer defecto, relativo a las dudas de identidad de la finca, ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada.

Ahora bien, cabe distinguir a este respecto según si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, de ahí que se prevean especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida.

En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que 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). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, 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 (cfr. artículos 9.b, 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

4. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Así esta Dirección General, ha insistido en que no es posible una denegación de la inscripción del exceso de cabida de manera abstracta o genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias, fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro, sino que se pretenden operaciones tales como la obtención de una inmatriculación –y posterior incorporación– de fincas colindantes, o la realización de operaciones de agrupación o agregación (o de segregación o división en casos de defectos de cabida) sin llevar a cabo la instrumentalización notarial correspondiente, amén de evitar el debido pago de impuestos. En fin, una serie de operaciones, que debiendo ser formalizadas de manera independiente, se pretenden enmascarar bajo la figura de la rectificación de cabida o linderos de la finca.

En el presente caso, la duda del registrador consiste en que «se albergan dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad de la modificación solicitada, al proceder el inmueble de actos de modificación de entidades hipotecarias reiteradas (...) y su posible coincidencia con otras ya inscritas en este Registro, pudiéndose plantear un supuesto de doble inmatriculación». Por tanto, la única justificación de la existencia de dudas reside en la existencia de operaciones previas de modificación de entidades hipotecarias, que, aunque pueda servir de indicio concurriendo otras circunstancias, ni siquiera es un supuesto recogido en el apartado 1 del artículo 201 (a diferencia de lo que sucede con el párrafo 3). En cuanto a la posible coincidencia con otras fincas ya inscritas y la amenaza de doble inmatriculación, lo cierto es que la calificación del registrador carece de motivación alguna sobre tal extremo, ya que no se hace referencia a cuáles puedan ser tales fincas afectadas, en qué forma les afectaría la rectificación pretendida o qué elementos o circunstancias fácticas de las fincas (situación, linderos, etc.) llevan a tal conclusión.

Por todo ello, el defecto debe revocarse.

5. En cuanto a la cuestión que plantea el recurrente relativa al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que «el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita» y el artículo 203, al que remite el anterior, señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas

coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Se hace preciso, por tanto, cohesionar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación.

6. Finalmente procede analizar el defecto consistente en que se proporcionan dos descripciones de la finca. En concreto, en el documento se señala la superficie registral de la finca que pretende rectificarse (100 hectáreas, 74 áreas y 36 centiáreas), así como la que resulta de Catastro (216 hectáreas, 19 áreas y 32 centiáreas) y de informe técnico (217 hectáreas, 12 áreas y 77 centiáreas).

Afirma el registrador que «la descripción de la finca deber ser unívoca y precisa, sin dar lugar a ambigüedades, y por ello, debe aclararse cuál es la descripción concreta que se pretende que acceda ni Registro, al indicarse dos superficies distintas, debiéndose en caso de fijarse la superficie fijada por el técnico, incorporar un informe que incorpore plano de situación, superficie y linderos firmado por técnico competente».

Es correcta esta aseveración del registrador en cuanto que la descripción de la finca debe ser única, en aplicación del principio de especialidad (Resolución de 6 de septiembre de 2013), sin embargo debe ser matizada a la vista de la nueva regulación prevista en la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Hay que considerar que en el procedimiento para la rectificación de la descripción de fincas regulado en el artículo 201 es preceptiva la aportación de una representación gráfica georreferenciada de la finca ya sea catastral o alternativa, tal y como se desprende de las letras b) y d) del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Esto supone que la descripción de la finca es la resultante de la representación gráfica, que prevalece y, si es necesario, rectifica la descripción literaria.

Por tanto, en principio, ningún obstáculo hay en practicar la inscripción (o, en este caso, en expedir la certificación correspondiente) aunque en el documento se expresen dos descripciones literarias de la finca, siempre y cuando no exista duda sobre cuál sea la representación gráfica que debe inscribirse y exista correspondencia con la descripción literaria en los términos del artículo 9.b) de la Ley, ya que, en definitiva es ésta la que determina, en definitiva, la descripción literaria que constará en los libros del Registro, según ha quedado expuesto.

Además, la calificación correspondiente, valorando las dudas de identidad en los términos expuestos y evitando invasiones de fincas colindantes inscritas o de dominio público, debe hacerse necesariamente en base a dicha representación gráfica de la finca, según se ha expuesto en los fundamentos anteriores.

En el presente caso se incluye en el documento la representación gráfica catastral y también la elaborada por técnico, sin que se determine cuál de las descripciones que resultan de tales representaciones gráficas es la que pretende acceder al Registro. Por ello el defecto debe confirmarse. No procede analizar el cumplimiento de los requisitos técnicos de la representación gráfica alternativa aportada ya que esta cuestión no se ha planteado en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando la nota de calificación del registrador en cuanto al primer defecto y confirmándola en cuanto al segundo en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 20 de diciembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.