

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21582 *Resolución de 14 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Benidorm n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto don S. M. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Benidorm número 3, don Enrique Martínez Senabre, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante «acta de constancia de exceso de cabida», otorgada el día 2 de junio de 2021 ante don Luis María Sánchez Bernal, notario de Benidorm, con el número 845 de protocolo, se solicitaba completar y rectificar la descripción de la finca registral número 17.498 del Registro de la Propiedad de Benidorm número 3 en los términos previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La finca constaba inscrita con una cabida de 1.000 metros cuadrados, pretendiendo la práctica del exceso de cabida y su inscripción con 2.155 metros cuadrados, logrando la coordinación del Registro de la Propiedad con la realidad y con el Catastro inmobiliario.

II

Presentada copia auténtica de la indicada acta en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Enrique Martínez Senabre, Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 3 de Benidorm, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, extiende nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha Ley, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Hechos:

Primero: Con fecha dos de junio del año dos mil veintiuno y bajo el asiento número 2033 del diario 65, fue presentada telemáticamente, a las 14:12:03, acta autorizada el 02/06/2021 por el notario don Luis María Sánchez Bernal, protocolo 845/2021, por la que don S. M. R., a los efectos de tramitación de exceso de cabida de finca a fin de completar y rectificar la descripción registral de la finca objeto de este expediente, logrando la coordinación del Registro de la Propiedad con la realidad y con el Catastro Inmobiliario, en los términos regulados por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y concordantes, y como titular registral, solicita la constancia registral de la superficie de la parcela, de dos mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados, y la iniciación del procedimiento a que se refiere el referido artículo; finca número 4/17498.

Segundo: El día 09/06/2021 ha sido aportada copia en soporte papel. De la documentación recibida resulta ser presentante del documento el instante del procedimiento.

Tercero: Iniciado el correspondiente expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se realizaron las pertinentes notificaciones, por correo postal certificado con acuse de recibo, a los titulares registrales y catastrales colindantes, habiéndose

presentado hoy alegaciones por parte de Don M. M. L., en nombre propio y como Presidente de la Comunidad de Propietarios (...), con firma ratificada ante el que suscribe la presente, oponiéndose a la pretensión del instante en los términos que expongo en el siguiente Hecho.

Cuarto: El exceso de cabida que resulta de la información catastral recogida en el acta coincide exactamente, de acuerdo con los antecedentes del Registro, con la registral 1/21631, CRU 03044000051331, con la siguiente descripción: "Urbana: Parcela de terreno: En Benidorm, partida (...) Situación: urbanización condal. Superficie Terreno: mil metros cuadrados. Linderos: norte, otra finca de don G. W. D.; sur, finca de don J. M. T. R.; este, camino; oeste (...)" Parcela de terreno, destinada a zona de jardín, en termino de Benidorm, partida (...)", que se encuentra vinculada ob rem con las fincas 3/23, 4/16355, 4/18647, 4/29120, 4/28704, 4/33588, 4/24827, 4/30712 y 1/28609, todas ellas inscritas a nombre de personas distintas del instante del procedimiento, precisamente las que integran la Comunidad de Propietarios que ha realizado las alegaciones anteriormente referidas.

No obstante, se inició el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por no estar inscrita base gráfica alguna.

Añadir que, en cuanto a los titulares registrales y catastrales que se citan el acta, han sido también notificados Don S. M. V., titular de la registral 4/18647, sita en Calle (...), y Doña C. S. T., titular de la registral 1/28609, sita en Calle (...)

Fundamentos de Derecho:

Primero: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo: El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Tercero: El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto: Los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en cuanto se ocupan de los principios registrales de tracto y de legitimación, en relación con lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y el criterio de la Dirección General en la materia, por lo que se refiere a lo señalado en el Hecho Cuarto.

Resolución / Decisión

Se deniega el exceso de cabida solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Notificación: Autoridad e interesado

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada.

La presente nota de calificación supone la prórroga del asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Martínez Senabre registrador/a de Registro Propiedad de Benidorm 3 a día veintidós de junio del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S.M. R. interpuso recurso por escrito de fecha 9 de septiembre de 2021 en el que literalmente indicaba lo siguiente:

«1. Mi compraventa de abril del 2007 de la parcela (...) de Benidorm, el Catastro al paso del tiempo me considero titular administrativo y catastral de la parcela siguiente sobre la que 15 años después, según su Señoría el Registrador, que me presencio en finca vio que estaba de parking de automóviles. Esta parcela es rural y jardín y en los dos documentos que me certifico el Señor Registrador (...)

El N.º 2 es la historia de la finca 2/2936 matriz de finca 21 631 “no consta titularidad alguna entre el año 2007 en que compre la finca y la actualidad, salvo nota marginal de 14 de julio del 2015 con 0,11% que pasa a finca 4/33590”.

Y en el N.º 3 finca 21631 Rústica registrada en Villajoyosa el 1 de marzo de 1978 en 8.º compra, y 9.º en 15 de junio de 1978 con J. A. A., soltero, de P. M. Aquí no aparecen las 8 casitas, calle (...) que desde 2007 presunta pesadilla hasta hoy, 13 años día a día, minuto a minuto y segundo a segundo, soportando que usen mis 100 metros cuadrados de retranqueo al este de mi finca y colocan una puerta blanca, igual que las 8 que abrieron de sus patios a la parcela n.º 54, y de esta a (...) M. M. L sobreseído por Expediente de infracción urbanística n.º 114/08, y no dejándome ni pasar por la puerta para que no viese el deterioro de la parcela con “con cimentación y colocación de placas de anclaje, puerta corredera automática con cesión de luz de los 8 mensualmente y 1000 metros cuadrados de asfaltado sin licencia entre (...) del sr. A. fallecido hace años, que vino con M. para que yo los autorizase para parking, y yo dije que no era la persona adecuada ni tenía facultades para hacerlo”.

En la Subdelegación del Gobierno, hay un cartel grande “las presiones no hay que callarlas”. Mala época con presuntos presionantes.

(...) alude a mi casa, (...), que ni es una comunidad de propietarios de las casitas de (...) ni M. es representante legal (...)

(...) mi parcela centro urbanización (...) donde a partir de 1975 no podían existir caminos internos (urbanización [...] consolidada).

(...) con los Servicios Urbanísticos de las 8 casas de la Calle (...) sin retranqueos ni aguas o tejas hacia su parcela. 100 Metros cuadrados que ocupan y se sirven, incongruencia local.

(...) Anexo al expediente de infracción urbanística N.º 114/08 de M. y el N.º 25319/08 Inspección Obras al mismo.

(...) de Caser Seguros. Pérdidas pecuniarias Caser, título de la propiedad del 19-4-07 al 19-4-27.

Y (...) Plan Urbanístico de 1990, mi suelo clave VU2A, Vivienda de la que disfrutan de los 100 metros cuadrados de retranqueo.

Concluyendo:

1. Mi retranqueo de 100 metros cuadrados (de 30x33) no afecta a propiedad, solo es urbanístico.

2. Los Documentos (...) clarifican el nombre J. A. A. y P. M., fallecidos a tiempo, están al margen de las 8 casitas (...) que son los de las 8 puertas: primera F. y continua los 7 restantes con M. en N.º (...) Y las 7 a la parcela rural-jardín, no parking.

Así el retranqueo a tenor al Plan Urbanístico no supone pérdida de propiedad que necesito para la edificación neta de ocupación de mi 33%, en vez del 13,41% actual, o 7 metros de altura en vez de los 4 metros actuales, hecho que en acta de exceso de cabida. La fórmula actual de los 2155 metros cuadrados del acta, menos los 1000 metros cuadrados de la escritura de Villajoyosa dan un resultado neto de 1155 metros cuadrados que cumple la Ley».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación por escrito de fecha 20 de septiembre de 2021, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 18, 19, 19 bis, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 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 21 de febrero de 1995, 17 de noviembre de 2015 y 22 de abril y 30 de junio de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si resulta inscribible un acta notarial de exceso de cabida resultando de la propia tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tanto las dudas fundadas del registrador respecto de la invasión de una finca colindante, como la oposición formulada en el seno del expediente, por dicho colindante.

El recurrente es titular de la finca registral 17.498, constando inscrita con una superficie de 1.000 metros cuadrados, añadiendo que es parte de la referencia catastral 9104211YH4790S0001EX, pretendiendo inscribirla con una superficie de 2.155 metros cuadrados.

Aporta certificación catastral descriptiva del referido inmueble y consta descrito con la misma superficie de 2.155 metros cuadrados. Por tanto, registralmente se describe como parte de la parcela catastral, mientras que se pretende la práctica del exceso de cabida respecto de la totalidad de esta.

2. Este Centro Directivo se ha referido a la cuestión planteada de forma directa o indirecta, en un buen número de ocasiones por lo que debe tenerse en cuenta la doctrina elaborada al respecto.

Debe, por tanto, recordarse las Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 22 de abril de 2016 que señalaron que, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino sólo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca.

Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «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».

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación

geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–.

Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación.

Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

3. En el caso que nos ocupa se tramita el procedimiento indicado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener la inscripción del exceso resultante de la representación gráfica catastral de la finca que se aporta.

No podría rechazarse a efectos de tales procedimientos la utilización de una representación gráfica catastral por el simple motivo de exceder un 10% de la cabida inscrita.

Como señala el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, 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).

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, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto.

Según los datos que obran en el Registro, la nueva superficie que se pretende inscribir excede con mucho del 10% de la cabida inscrita, acreditando el registrador tanto la existencia de dudas fundadas respecto de la pretendida invasión de una finca colindante, al relacionar que se trata de un parte de la parcela catastral agotando, sin embargo, la totalidad de su superficie gráfica; así como la oposición formulada por el mismo colindante en el seno del mismo expediente.

Por tanto, el defecto debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 14 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.