

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22344 *Resolución de 25 de septiembre 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 Ponteareas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación descriptiva de finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. P. G., en nombre y representación de doña M. C. G. F. y don A. P. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ponteareas, doña Sonia María Airas Perera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación descriptiva de finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de febrero de 2023 por el notario de Vigo, don José Luis Espinosa de Soto, doña M. C. G. F. y don A. P. G. solicitaban del Registro de la Propiedad de Ponteareas la rectificación descriptiva de la finca registral número 9.281, con arreglo a lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solicitando la inscripción con arreglo a las coordenadas georreferenciadas que constaban en el Catastro.

II

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

«Calificada, con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, la escritura autorizada el 09 de febrero de 2023 por el Notario de Vigo, José Luis Espinosa de Soto número 264/2023 de protocolo, que fue presentada a las 11:00 horas del día 21 de febrero de 2023, bajo el asiento número 731 del Diario 87, no se ha practicado inscripción alguna en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos:

Por la escritura presentada autorizada por el notario de Vigo don José Luis Espinosa de Soto el 9 de febrero de 2023 con el número 264 de protocolo, los cónyuges doña M. C. G. F. y don A. P. G., como dueños de la finca registral número 9281 del municipio de Arbo, declaran un exceso de cabida y una edificación destinada a galpón sobre la misma.

La finca consta en Registro con una superficie de 442 metros cuadrados sobre la que existe una edificación de dos plantas de 90 metros cuadrados construidos por planta, según la inscripción 1.^a de fecha 12 de diciembre de 2001, de la que resulta inmatriculada solo la nuda propiedad a favor de ambos cónyuges con carácter ganancial.

Por la escritura se rectifica la descripción anterior en los siguientes términos: la finca se describe con 747 metros cuadrados de superficie, en la que existe, además de la casa que ya consta registralmente, un alpendre de piedra de construcción antigua, de planta baja, que ocupa la superficie de 129 metros cuadrados. Se rectifican dos linderos fijos, en el sentido de que por el este ahora resulta ser un camino público (según Registro de E. C. G.) y por Sur resulta ser de J. S. F. (según Registro camino público).

En la escritura se aporta la base gráfica catastral con sendas certificaciones catastrales identificándose la finca con las dos parcelas catastrales, una de 618 metros

cuadrados de superficie (sobre la que se ubica una casa de superficie similar a la inscrita) y otra colindante por el norte de 129 metros cuadrados que se corresponde con el galpón declarado por certificado de técnico competente acreditativo de la antigüedad superior a 10 años.

Fundamentos de Derecho:

1. Existen dudas en cuanto a la identidad de la finca pues se aprecia la posibilidad de que con la rectificación de superficie se esté realmente encubriendo otra operación de modificación de entidades hipotecarias, concretamente la agrupación de la finca inscrita con otra colindante no inscrita.

Así, si bien una finca registral puede estar formada por dos parcelas catastrales colindantes representando su base gráfica la unión de ambas, en este caso concreto la descripción de la parcela catastral de 618 metros cuadrados se asemeja más a la finca inscrita, especialmente en cuanto a la edificación que ya constaba sobre la misma, mientras que la parcela catastral de 129 metros cuadrados sobre la que se emplaza la construcción antigua, que no constaba declarada sobre la finca inscrita, resulta ser una parcela independiente a la primera tanto en la actualidad como según los antecedentes de catastro.

A ello se une que el certificado técnico de antigüedad establece que el galpón-alpendre ahora declarado tiene "acceso directo desde la finca sita en (...)" y que "en la actualidad está unida a la finca por la que tiene acceso, y cuya dirección es (...)", siendo esta finca señalada con el número (...) la correspondiente a la primera parcela catastral de 618 metros cuadrados. De aquí resulta que pudiéramos estar ante dos fincas distintas, una la correspondiente a la registral ya inscrita y otra no inscrita que se corresponde con la colindante que tendría su acceso por la anterior. Y ello, además, teniendo en cuenta que el técnico utiliza el adverbio "actualmente" para referirse a la unión de ambas fincas, lo que hace sospechar que entre la inscripción de la finca 9281 y la descripción actual ha mediado una agrupación no documentada.

Según lo dicho, con la inscripción de la representación gráfica solicitada se podría encubrir el intento de aplicar el folio de la finca registral a una superficie colindante a la originaria, por lo que el cauce apropiado para ello sería la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

A lo expuesto hay que añadir las siguientes circunstancias: que el exceso de cabida alcanza el 69% de la cabida inscrita, porcentaje muy superior al 10% (art. 9 de la Ley Hipotecaria), lo que obliga a extremar las precauciones; que se rectifican dos linderos fijos en el sentido de que habiendo según Registro camino público por el sur, ahora se identifica por el este, y resultando de catastro que por el norte linda con particular y además con un camino público que, sin embargo, no se recoge en la descripción literaria; que del análisis de la ortofoto resultante del PNOA, una vez superpuesta a la cartografía catastral, resultan dos circunstancias a tener en cuenta: por un lado, en cuanto a la base gráfica de la parcela catastral de 618 metros cuadrados se aprecia una posible invasión del camino con el que linda por el sur y del que le separa un muro, pudiendo apreciar dicha circunstancia el registrador para evitar la posible invasión del dominio público aún no inscrito (arts. 9 y 199 de la Hipotecaria) y aunque la Administración no hubiera presentado alegaciones durante la tramitación del procedimiento del art. 199 (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2019); y por otro lado, la base gráfica propuesta excede claramente los muros que cierran la finca también por el sur y que se aprecian en la ortofoto y que presumiblemente han servido al propietario para delimitar su finca en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 388 del Código Civil.

Igualmente, y en cuanto a la edificación ahora declarada, el técnico recoge en su informe las coordenadas catastrales de la finca que coinciden con la superficie ocupada de 129 metros cuadrados, pero una vez superpuestas a la cartografía catastral, resulta que la base gráfica catastral de dicha parcela comprende parte de una edificación,

quedando claramente fuera de sus límites la otra parte de la misma según se aprecia en la foto del PNOA.

Así, en cuanto a las dudas de identidad el art. 9 de la Ley Hipotecaria dispone: “La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita”; y de acuerdo con la doctrina que sobre los excesos de cabida tiene establecido el Centro Directivo (Resolución de 17 de enero de 2018, entre otras): “ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global 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 originariamente registrados”; “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 esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional,” y “que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca”.

2. Por otra parte, de la escritura resulta que los cónyuges son titulares del pleno dominio de la finca, mientras que en el Registro resulta inscrita a su favor solo la nuda propiedad, correspondiendo el usufructo, según el cuerpo del asiento, a doña M. E. F. T., y sin que se haya hecho constar la causa de extinción del usufructo y consecuente consolidación con la nuda propiedad (art. 513 del Código Civil) a efectos de practicar el asiento correspondiente en el Registro para inscribir el pleno dominio a favor de ambos cónyuges (art. 190 del Reglamento Hipotecario).

Se suspende la práctica del asiento, siendo el defecto subsanable, sin que se haya practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

Ponteareas, a 9 de mayo de 2023. La registradora (firma ilegible). Fdo.: Sonia María Airas Pereira.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. P. G., en nombre y representación de doña M. C. G. F. y don A. P. G., interpuso recurso el día 27 de junio de 2023 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera. Contrariamente a lo indicado en la calificación realizada por la Sra. Registradora, la finca registral que se encuentra inscrita está formada por dos parcelas es decir la parcela donde se encuentra la vivienda y como resalido el alpendre. Dicho alpendre ya se encontraba especificado en la escritura inicial del año 2000, como resalido de la misma.

Como reiteradamente ha declarado el centro directivo, y así lo recoge la Resolución del Registro de la Propiedad de 29 de Marzo de 2023, tratándose de inscripciones practicadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, entonces se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, por lo que su ubicación, localización y delimitación física 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 inarticuladas con anterioridad a dicha norma.

Por tanto, la invocación de la agrupación como uno de los fundamentos de las dudas de la Registradora en la identidad de la finca, entiende esta parte que no se ajusta a la

doctrina al respecto formuladas por el Centro Directivo del Registro de la Propiedad, pues las descripciones registrales son exclusivamente literarias y pueden adolecer de cierta inexactitud.

En este punto la Sra. Registradora alega que “el cauce apropiado para ello sería la previa inmatriculación de esta superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente”, la inmatriculación de dicha finca ya venía reseñada como se indicó anteriormente pues la misma es un resalido de la finca matriculada.

Como establece las Resoluciones recaídas, la inscripción solo podrá ser denegada si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, coincidencia que no se da en el presente caso como así ha recogido la Sra. Registradora, incluso en el trámite de Audiencia ninguno de los colindantes se ha opuesto, no existiendo oposición alguna por parte de ninguno de los vecinos del inmueble es decir nos e cumple ninguno de los presupuestos previos por el párrafo cuarto del art 199 LH para poder denegar la inscripción solicitada, motivo por el que esta debería ser aceptada, y la cabida modificada según lo solicitado y aceptado por la totalidad de colindantes.

Por lo que hace a la rectificación de dos linderos fijos, es patente que los linderos exteriores son los mismos, y que los nombres de los linderos antiguos coinciden con los actuales en la misma orientación, esto es E. C. G., Camino Publico L. B. y A.S.

Segunda. Por último, por lo que hace a que no consta la causa de extinción del usufructo y consecuente consolidación de la nuda propiedad, procede indicar que la usufructuaria doña M. E. F. T., falleció el pasado 6 de julio de 2012.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 28 de agosto de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio, 19 de julio, 3 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 1 y 9 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo, 18 de septiembre y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 y 26 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 26 y 29 de abril, 12 de mayo, 1, 8 y 10 de junio y 28 de octubre de 2022.

1. Es objeto del presente recurso decidir si procede inscribir un expediente para practicar un exceso de cabida junto con la correspondiente inscripción de la representación gráfica de una finca.

Son circunstancias de hecho relevantes, para su resolución del presente expediente, las siguientes:

– La finca registral 9.281 de Arbo, consta inscrita con una superficie de 442 metros cuadrados sobre la que existe una edificación de dos plantas de 90 metros cuadrados construidos por planta.

– Según la escritura presentada, dicha finca se corresponde con dos parcelas catastrales, una de 618 metros cuadrados de superficie (sobre la que se ubica una casa de superficie similar a la inscrita) y otra colindante por el norte de 129 metros cuadrados que se corresponde con el galpón declarado por certificado de técnico competente acreditativo de la antigüedad superior a 10 años y que en la actualidad está unida a la finca por la que tiene acceso.

La registradora suspende la inscripción por dos defectos: existen dudas en cuanto a la identidad de la finca pues se aprecia la posibilidad de que con la rectificación de superficie se esté realmente encubriendo otra operación de modificación de entidades hipotecarias, concretamente la agrupación de la finca inscrita con otra colindante no inscrita, y no se haya hecho constar la causa de extinción del usufructo y consecuente consolidación con la nuda propiedad (artículo 513 del Código Civil) a efectos de practicar el asiento correspondiente en el Registro para inscribir el pleno dominio a favor de ambos cónyuges (artículo 190 del Reglamento Hipotecario).

La recurrente se opone alegando que son la misma finca registral ya que en el Registro consta como casa de dos plantas, planta baja a bodega y cuadras y planta alta a vivienda, y resalidos con hórreo y alpendre, y acompaña al recurso fotocopia del certificado de defunción para acreditar la consolidación del usufructo.

2. Como cuestión procedimental previa, la recurrente acompaña al escrito del recurso fotocopia del certificado de defunción que no fue presentada en el Registro al tiempo de emitir la calificación.

Por lo tanto, no pudo ser analizado por la registradora para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

El recurso no se considera la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación de la registradora para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, expresada en Resoluciones como las de 5 de octubre de 2021 y 8 de junio de 2022, entre otras, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público o que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

Esta misma doctrina debe ser aplicable a un caso como el presente en el que lo que falta, a juicio de la registradora, es uno de los presupuestos objetivos del inicio del expediente, cual es la falta de correspondencia entre la identidad de la finca y la georreferenciación que se pretende inscribir.

4. Previamente, hay que determinar si se cumple la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las rectificaciones de superficie (cfr. «Vistos»):

«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, sólo 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, como ocurre en el presente caso, donde la registradora motiva objetivamente las dudas en la identidad de la finca, basadas en la alteración de los linderos, la gran desproporción entre la superficie inscrita y la que ahora se pretende hacer constar.

5. Procede determinar también si la nota de calificación aplica correctamente la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas, por 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 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.»

6. En el presente caso, la registradora alega, como una de las dudas razonadas en la identidad de la finca, el posible encubrimiento de la agrupación de la finca 9.281 de Arbo, con una finca de colindante al señalar que si bien una finca registral puede estar formada por dos parcelas catastrales colindantes representando su base gráfica la unión de ambas, en este caso concreto la descripción de la parcela catastral de 618 metros cuadrados se asemeja más a la finca inscrita, especialmente en cuanto a la edificación que ya constaba sobre la misma, mientras que la parcela catastral de 129 metros cuadrados sobre la que se emplaza la construcción antigua, que no constaba declarada sobre la finca inscrita, resulta ser una parcela independiente a la primera tanto en la actualidad como según los antecedentes de Catastro.

Añadiendo además la registradora las siguientes circunstancias: que el exceso de cabida alcanza el 69% de la cabida inscrita, porcentaje muy superior al 10% (artículo 9 de la Ley Hipotecaria), lo que obliga a extremar las precauciones; que se rectifican dos linderos fijos en el sentido de que habiendo según Registro camino público por el sur, ahora se identifica por el este, y resultando de catastro que por el norte linda con particular y además con un camino público que, sin embargo, no se recoge en la descripción literaria; que del análisis de la ortofoto resultante del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, una vez superpuesta a la cartografía catastral, resultan dos circunstancias a tener en cuenta: por un lado, en cuanto a la base gráfica de la parcela catastral de 618 metros cuadrados se aprecia una posible invasión del camino con el que linda por el sur y del que le separa un muro, pudiendo apreciar dicha circunstancia el registrador para evitar la posible invasión del dominio público aún no inscrito (artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria) y aunque la Administración no hubiera presentado alegaciones durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12

de junio de 2019); y por otro lado, la base gráfica propuesta excede claramente los muros que cierran la finca también por el sur y que se aprecian en la ortofoto y que presumiblemente han servido al propietario para delimitar su finca en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 388 del Código Civil.

Con lo cual, la registradora aplica correctamente la doctrina de este Centro Directivo sobre la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas, y es ajustada a Derecho su nota de calificación, pues la registradora manifiesta dudas fundadas, al producirse cambios en los linderos fijos, sin que haya quedado debidamente justificados esos cambios, y por examen de la ortofoto superpuesta a la cartografía catastral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 25 de septiembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.