

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11306 *Resolución de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villacarrillo a la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don M. O. R. Contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villacarrillo, don Francisco Manuel Galán Quesada, a la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Chiclana de Segura por don M. O. R. el día 9 de marzo de 2018, se rectificó la descripción de la finca registral número 9.666 del término de Chiclana de Segura y se solicitó la inscripción de su representación gráfica resultante de informe de validación gráfica de resultado positivo al amparo de los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Dicha finca constaba inscrita en el Registro con una superficie de 26.000 metros cuadrados, con linderos personales, resultando de la instancia calificada y de la representación gráfica una cabida asignada a la finca de 50.888 metros cuadrados, afirmándose en el título que se corresponde parcialmente con las parcelas catastrales 23029A027000470000LO y 23029A27000540000LX, lindando al este con arroyo y estando atravesada de norte a sur por el mismo arroyo.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Villacarrillo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Francisco Manuel Galán Quesada, registrador de la Propiedad de Villacarrillo, perteneciente al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía

Calificado el precedente documento. Instancia suscrita en Chiclana de Segura, el día trece de Marzo de dos mil dieciocho, por don M. OP. R., que se ha presentado a las trece de Marzo del año dos mil dieciocho, bajo el asiento número 693, del Diario 170, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, suspendo la práctica de la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

I. Hechos:

1. Por dicha instancia se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca número 9686 del Ayuntamiento de Montizón [sic], que, según el Registro de la Propiedad, tiene una superficie de dos hectáreas y sesenta áreas, y según el informe catastral de validación gráfica aportado, cuyo documento se encuentra firmado el día cuatro de Marzo de dos mil dieciocho con CSV (...), pasaría a tener una superficie de cinco hectáreas, ocho áreas y ochenta y ocho centiáreas.–

2. Según la descripción que consta en el Registro de la Propiedad, todos los linderos de la finca son personas físicas y no se encuentra atravesada por ningún arroyo, y según el Informe de validación citado linda por el Este con un arroyo y se encuentra

atravesada de Norte a Sur por dicho arroyo; por lo que el registrador de la propiedad que suscribe alberga dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, no solo por lindar y estar atravesada por un arroyo, sino por la gran diferencia de superficie que hay entre la que consta inscrita y la representación gráfica aportada, prácticamente el doble, y por lo tanto podría encubrir una transmisión encubierta.–

II. Fundamentos de Derecho:

Con la inscripción de la representación gráfica se rectificaría la superficie de la finca, y es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que el exceso de cabida 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 englobarla 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.–

Artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria y, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 9 de Junio de 2017.–

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)
Villacarrillo, cuatro de abril del año dos mil dieciocho.–El registrador (firma ilegible)
Fdo.: Francisco Manuel Galán Quesada.–

III

Contra la anterior calificación, don M. O. R. interpuso recurso el día 9 de mayo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«La finca en cuestión es una finca agrícola de olivar que está atravesada por un arroyo de escasa entidad, por su parte Norte y Este.

Según se manifiesta en la escritura pública ante el notario de Albaterra doña María Pilar López Ales, n.º de protocolo del Notario 353, de fecha 29/03/2017, en su página 6 dice: «Aunque el título no lo diga esta finca está atravesada de Este a Oeste y de Norte a Sur por un arroyo que la divide en tres parcelas» (...)

La descripción actual es la siguiente:

– Finca de Chiclana de Segura N.º: 9666. Rústica: Pedazo de tierra seco e indivisible sito en (...), término de Chiclana de Segura, en superficie de dos hectáreas, sesenta áreas, de mala calidad; que linda: al Norte, con más de los herederos de H. S. y

la de A. S.; al Este, de S. S. R.; al Sur, los herederos de T. B. L. y A. R. C. y Oeste, más de J. A. G.

Según el Registrador de Villacarrillo en la nota registral la finca no se encuentra atravesada por ningún arroyo en base a lo cual decide no corregir el exceso de cabida.

Pues bien, el hecho de que en la 1.ª inscripción registral no se reflejase la existencia del arroyo no es motivo para pensar que el mismo no pertenece a la finca, ya que como es sabido el catastro es muy posterior a la existencia del Registro de la Propiedad y por tanto de la finca; de hecho hay muchísimas fincas que están atravesadas por arroyos y barrancos de mucha mayor entidad que no son cuestionadas.

En la actualidad hay muchas parcelas catastrales que presentan barrancos en su interior y en sus lindes y ni siquiera están catastrados.

Además el Catastro es un mero registro administrativo con carácter tributario y el hecho de que se refleje o no algún elemento no es óbice para pensar que pueda ser referente ante el registro de la propiedad como delimitación de unos límites de la finca.

Lo determinante en este caso sería el hecho de que la linde Norte o Este de la descripción registral de la finca fuese el arroyo. En ese caso sí que sería claro que lo que haya al Norte o Este del mismo no formaría parte de la finca, pero no el caso contrario.

Si además fuese el arroyo los límites de la finca vendría descrito en la nota simple como lindero y no unas personas como es el caso de la descripción actual.

Otro motivo más para no dudar es que la finca llega a lindar con las parcelas catastrales indicadas que además siguen siendo propiedad de los herederos de las personas descritas como en el caso de la linde Norte: con los herederos de H. S. y la de A. S.; al Este, la hija de S. S. R. y al Oeste, los herederos de J. A. G.

Y otras personas que en este caso ya no se corresponden con las actuales, como es el caso de la linde Sur, cuyo nuevo propietario es F. O. C.

Motivo por el cual sería más que conveniente que la descripción de la finca fuese actualizada como se solicita de manera que ya no serían las personas las linderas sino unas parcelas catastrales mucho más fáciles de controlar en caso de futuras dudas. Por tanto.

Así mismo ruego sea tenido en cuenta este recurso para la actualización del exceso de cabida solicitado y se actualice la descripción de la finca como sigue

Rústica: Haza en el sitio de (...), término de Chiclana de Segura, con la extensión superficial de cinco hectáreas ocho áreas y ochenta y ocho centiáreas, que linda: Norte con las parcelas catastrales 37, 38, 39, 46, 45 y 43 del polígono 27, al Sur con las parcelas catastrales 53 y 55 del polígono 27, al Este con las parcelas catastrales 46 y 42 del polígono 27 y al Oeste con las parcelas catastrales 48 y 36 del polígono 27. Dicha finca es atravesada en su parte Norte y de Oeste a Este por el Arroyo (...), dejando una superficie de 0,5958 Has de la finca registral al Norte de dicho arroyo y dejando la parcela 47 al Sur, continuando la linde de la finca por el arroyo hacia el Sur, que vuelve a atravesar dicha finca dejando a la parcela 54 al Este del Arroyo (...).

Por lo anterior solicita que se tenga presentado éste escrito así como la documentación que se adjunta y se inicie el expediente regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, y una vez finalizado se concluya con el acuerdo de completar la descripción literaria de las misma, en cuanto a su ubicación y delimitación gráfica e inscribiendo la disminución de cabida, para poder coordinarla con el Catastro».

IV

El registrador de la Propiedad de Villacarrillo emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 30 de marzo y 17 de julio de 2015, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 de junio, 27 de julio y 19 de diciembre de 2017 y 6 de febrero y 7 de marzo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica de una finca registral (registral 9.666 del término de Chiclana de Segura) y consecuente rectificación de su descripción. El registrador suspende la inscripción por albergar dudas de que la representación gráfica aportada se corresponda con la finca registral objeto del expediente, basadas en la circunstancia de ser ahora la finca lindante con un arroyo y estar atravesada de norte a sur por éste, de tal forma que la finca queda dividida en tres suertes o porciones, separadas entre sí por el citado arroyo, y por la gran diferencia de superficie que existe entre la que consta inscrita y la que resulta de la representación gráfica aportada, de tal forma que la rectificación de cabida y linderos pretendida pudiera encubrir un negocio traslativo.

El recurrente alega, en síntesis, que el hecho de que la descripción registral no recoja la existencia del arroyo no es suficiente para denegar la inscripción de la representación gráfica aportada y consiguiente rectificación de la descripción de la finca, dado que el Catastro es un mero registro administrativo con carácter tributario y no puede tener los mismos efectos que el Registro de la Propiedad en cuanto a la delimitación de los límites de la finca; que la finca, según resulta de la representación gráfica aportada sigue lindando con las mismas personas (o sus herederos) que los que constan en su descripción registral, salvo por el lindero sur, por haber tenido lugar una transmisión de la finca colindante, y solicita se inicie la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con el objeto de lograr la inscripción de la representación gráfica aportada.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

- La registral 9.666 del término de Chiclana de Segura tiene una superficie inscrita de 26.000 metros cuadrados, con linderos personales por sus cuatro puntos cardinales.
- En el título calificado se afirma tener una superficie de 50.888 metros cuadrados, correspondiéndose con las catastrales. Se aporta informe de validación gráfica positivo, referido a esta superficie, correspondiéndose con las catastrales 23029A027000470000LO y 23029A027000540000LX y parcialmente con las parcelas 36, 37, 38, 39, 46, 48 y 53 del polígono 27.
- La finca linda ahora por el este con un arroyo, estando atravesado de norte a sur por el mismo arroyo, aportándose junto con el escrito de recurso escritura otorgada el día 29 de marzo de 2017 ante la notaria de Albaterra, doña María Pilar López Ales, en la que se describe la finca objeto de la instancia calificada con la superficie indicada de 50.888 metros cuadrados, quedando dividida en tres parcelas por la existencia del arroyo y correspondiéndose con las parcelas 47 y 54 y con parte de las parcelas 38, 39 y 46 del polígono 27.

2. 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 aquél 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, 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.

3. El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

Aportada representación gráfica alternativa, tomada de un informe de validación catastral con resultado positivo, debe antes advertirse que la delimitación gráfica propuesta afecta a las parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral. Si bien el conjunto de todas las fincas representadas respeta el perímetro catastral, ello se hace a costa de atribuir una representación gráfica a las fincas colindantes (incluido el dominio público) sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), debiendo limitarse la representación alternativa a la finca o fincas objeto del expediente y cuya inscripción de representación gráfica se pretende. La aportación de una representación gráfica alternativa de la finca sobre la que se tramite el correspondiente procedimiento no implica que deba aportarse también la de las colindantes que pudieran resultar afectadas por la línea poligonal de delimitación de la finca así representada, pues como ya se afirmó en Resolución de 6 de febrero de 2018, la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

4. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «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, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

Debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

5. Como se ha señalado por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 27 de julio y 19 de diciembre de 2017), para que la representación gráfica aportada sea objeto de incorporación al folio real de la finca es preciso que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, y la posible invasión del dominio público.

En el presente caso, las dudas del registrador sobre la falta de correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada, manifestadas antes de la tramitación del procedimiento, se refieren a que la finca linda ahora con un arroyo por su lindero este, estando atravesada de norte a sur por el mismo arroyo y en la entidad del exceso de cabida declarado, albergando dudas de que con tal inscripción se pretende encubrir actos traslativos que afectan a fincas colindantes.

Procede, en consecuencia, entrar a analizar si tales motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, sin haberse iniciado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, considerando que todo 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.

En el presente caso, resulta evidente la variación sustancial que se produce en la descripción de la finca, pasando a estar ahora configurada por la existencia del arroyo que la atraviesa de norte a sur y por la existencia de un lindero, ahora fijo por el este, cuando de la descripción literaria resultaba ser un lindero personal. No puede estimarse la alegación del recurrente relativa a la antigüedad de la descripción registral, que determina toda omisión a la existencia del arroyo y que configura la finca como dividida en tres suertes o porciones, dado que la inscripción primera de la misma data del año 1980, fecha en que si bien no se exigía la plena coincidencia para la inmatriculación de la finca entre la descripción contenida en el título y la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica (introducida por el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre), ya se había promulgado el Real Decreto de 3 de mayo de 1.980, pudiéndose

afirmar la existencia de un Catastro lo suficientemente fiable, basado en los datos aportados por el Instituto Geográfico Nacional.

De la representación gráfica aportada resulta que la finca está constituida por tres suertes o porciones, delimitadas por el curso del arroyo. Ello daría lugar a una finca discontinua sin que del Registro resulte tal circunstancia, sin duda relevante para valorar la correspondencia de la finca. Además, los linderos expresados en el Registro no se corresponden con los que resultan del Catastro. En particular, tal y como señala el registrador el lindero este pasa ahora a ser un lindero fijo. Y sin que tampoco pueda ser tomada en consideración la escritura que acompaña al escrito de recurso, dado que la misma no pudo ser tenida en cuenta por el registrador al emitir su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) y porque, además, tal título ya fue presentado en el Registro de la Propiedad, habiéndose tomado razón de la adquisición hereditaria en ella documentada, y sin que se rectificara la descripción atribuida a la finca, que ha permanecido inalterada. Estas circunstancias justifican las dudas de correspondencia advertidas por el registrador en su calificación.

6. Y por lo que respecta a la importante entidad en que consiste el exceso de cabida cuya constatación registral se pretende, ya se ha hecho referencia a la doctrina emanada de este Centro Directivo referida a los excesos de cabida, y a que ha de ser indubitado que con su constatación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, resultando en caso contrario que con ello se encubre 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 a través de cualquiera de los medios inmatriculadores previstos en la legislación hipotecaria. En el supuesto de hecho de este expediente resulta evidente la alteración de la línea poligonal de delimitación de la finca, como advierte el registrador en su calificación, dada la alteración de linderos y el pasar a configurarse la finca como discontinua, lo que unido a la desproporción en la variación de superficie conduce a considerar fundadas las dudas expuestas por el registrador acerca de que con la inscripción de la representación gráfica solicitada pudiera encubrirse la existencia de negocios traslativos no formalizados debidamente y que tampoco han tenido acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 19 de febrero y 30 de marzo de 2015, entre otras muchas).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 19 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.