

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20246 *Resolución de 7 de noviembre de 2022, 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 Inca n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, por solapar con otra que se encuentra en trámite de inscripción.*

En el recurso interpuesto por don A. J. M. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, por solapar con otra que se encuentra en trámite de inscripción.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 13 de septiembre de 2011 ante el notario de Palma de Mallorca, don Francisco Javier Company Rodríguez-Monte, con el número 2.428 de protocolo, don J. M. S., como titular registral, agrupa las fincas registrales números 4.247 y 9.138 del término municipal de Selva, la cual fue presentada el día 17 de marzo de 2021 en el Registro de la Propiedad de Inca número 2, siendo objeto de calificación negativa, pues se suspendió la inscripción, mediante nota de calificación de fecha 31 de marzo de 2021, indicando que debían aportarse las coordenadas de georreferenciación de la finca agrupada, la cual no fue objeto de recurso.

Anteriormente, el día 9 de febrero de 2021, se presentó en dicho Registro una escritura otorgada el día 27 de noviembre de 2020 ante el notario de Palma de Mallorca, don Víctor Alonso Cuevillas Fortuny, número protocolo 5.491, de donación de la finca agrupada por el titular registral a favor de don A. J. y doña M. L. M. L., que se suspendió por falta de inscripción de la agrupación previa mediante nota de calificación negativa de fecha 26 de febrero de 2021.

Para subsanar el defecto expresado respecto a la escritura primeramente presentada, se otorgó una escritura complementaria autorizada el día 31 de mayo de 2022 por el notario de Palma de Mallorca, don Francisco Javier Company Rodríguez-Monte, con el número 1.315 de protocolo, en la que comparecían los donatarios y en la que modificaban la descripción de la finca resultante de la agrupación en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica, indicándose una nueva superficie así como las coordenadas de georreferenciación.

II

Presentadas el día 17 de junio de 2022 las escrituras de agrupación y subsanación anteriormente referenciadas en el Registro de la Propiedad de Inca número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Palma de Mallorca el 13/09/2011 por el Notario Francisco Javier Company Rodríguez-Monte, número 2428/2011 de protocolo, acompañada de una escritura complementaria autorizada en Palma de Mallorca el 31/05/2022, ante el citado Notario, que motivaron el asiento 1726 del Diario 85, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18

de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender nuevamente la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Hechos.

Tal y como se solicitaba en la anterior nota de calificación, ahora se acompaña una escritura complementaria modificando la descripción de la finca resultante de la agrupación en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica, de la que se desprende que la superficie solar de la finca es de diecisiete mil ciento veinte metros cuadrados y las coordenadas georreferenciadas.

Al calificar la base gráfica, a través de nuestra herramienta auxiliar, resulta que la finca que se pretende modificar, se solapa, en parte, sobre la finca resultante de la agrupación de las registrales 4.808 y 4.572 de Selva -finca colindante por el Norte y frente, la cual se encuentra en proceso de georreferenciación, en virtud de una escritura de agrupación otorgada el día siete de abril de dos mil veintidós, ante la Notario de Muro doña Eva María Estarás Aure y en base a un levantamiento topográfico expedido el día 24 de marzo de 2022, por el Ingeniero de edificación don J. P. V., del que se desprende la superficie solar y sus coordenadas.

Por lo tanto, para poder inscribir la agrupación, modificación de superficie solar e inscripción de la representación gráfica georreferenciada, al constar en progreso la finca colindante, es necesario previamente rectificar la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir o de la finca colindante y una vez practicada tal rectificación, proceder a rectificar la descripción de la finca objeto de inscripción o de la finca colindante.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 10, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de 17 de noviembre de 2015, de 8 y 19 de febrero, de 3 de marzo, 19 de abril y 23 de mayo de 2016.

La presente calificación podrá (...)

Inca a treinta de junio del año dos mil veintidós. El Registrador (firma ilegible) Fdo. María Alicia Echevarría Pérez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. M. L. interpuso recurso el día 16 de agosto de 2022 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primero. (...)

Tercero. Que esta parte ha realizado un estudio topográfico completo de la finca sobre la que trata este expediente (ya acompañado al Registro mediante escritos anteriores) en el cual se verifica la cabida exacta de la finca.

Es en base a este mismo estudio que la Gerencia regional del Catastro ha emitido recientemente un Acuerdo de Alteración de la Descripción Catastral. Por tanto, en la medida que la cabida de la finca de la que es titular esta parte ya se encuentra adaptada a la realidad desde el punto de vista catastral (algo que no sucede con la finca colindante) entiende esta parte que sólo por practicidad su georreferenciación aportada debe prevalecer sobre la de la finca con la que se solapa.

Cuarto. Igualmente, a esta parte no se le han aportado los datos de contacto relativos al titular de la finca con la que se solapa, con lo que resulta imposible poder llegar a un acuerdo entre las partes respecto al proceso de georreferenciación.

En virtud de todo lo anterior,
Solicita
Tenga por presentado, en tiempo y forma, este escrito, junto con la documentación que se acompaña, y, en su virtud, se entienda que esta parte ha comparecido frente al Registrador a efectos de realizar el presente recurso.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 2017 y 19 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2021 y 10 de marzo y 31 de mayo de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral, resultante de agrupación, cuando la misma solapa o invade parcialmente la georreferenciación de otra finca, la cual ha sido presentada previamente en el Registro y está pendiente de que se culmine el expediente para decidir su incorporación al asiento del historial registral de la finca correspondiente.

La registradora suspende la inscripción solicitada, sin iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, hasta que se resuelva el expediente iniciado con relación a la otra finca.

2. Esta Dirección General, en resoluciones anteriores, ha tratado de la relación de la inscripción de la georreferenciación con los principios hipotecarios, puesto que la georreferenciación presentada en el Registro, tenga origen catastral o alternativo, por el hecho de presentarse en el Registro, está sujeto a los principios hipotecarios que rigen en el procedimiento registral, aunque los principios consecuencia de la inscripción no se produzca hasta que se incorpore la georreferenciación al título. Por lo tanto, corresponde ahora tratar la relación entre la inscripción de la georreferenciación y el principio de prioridad registral.

3. El principio de prioridad es aquel en virtud del cual se determina la preferencia en el orden de despacho de dos o más títulos, que están presentados y pendientes de despacho y se refieren a un mismo inmueble, siendo preferente en el despacho el que se ha presentado con anterioridad, o cuando así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados por parte del registrador.

Por ello, dispone el artículo 17.2.º de la Ley Hipotecaria: «Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Es decir, presentado un título, no puede despacharse otro que le sea opuesto o incompatible, presentado con posterioridad.

El principio, en su vertiente literaria, tiene una vertiente material, al determinar la preferencia del derecho contenido en el título primeramente presentado y formal, en cuanto ordena la forma de proceder el registrador, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 19 de julio de 2018, cuando declaró en su fundamento de Derecho segundo: «Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente. En este sentido el

artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que, si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días para calificar se computará desde la fecha de la inscripción del título previo y que, en estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí».

En el mismo sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de septiembre de 2020 declaró en su fundamento de Derecho segundo: «la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos».

4. Y aunque, ciertamente, el principio en su vertiente literaria se refiere a una misma finca, tiene una vertiente geográfica, en virtud de la cual los títulos pueden referirse a fincas con georreferenciación contradictoria.

Esa vertiente geográfica se extrae de lo dispuesto en la regla octava del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria que hace suyo este principio, en sede del expediente de dominio al disponer: «Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo».

La regla citada es también aplicable al expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria referido al expediente notarial para obtener la rectificación de la descripción de la finca y a la incorporación de la georreferenciación de la finca, que no excluye la regla Octava de su ámbito de aplicación.

Por ello, no hay razón para que no pueda aplicarse también al caso de vigencia simultánea de asientos de presentación referidos a expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de contenido contradictorio entre ellos.

En la vertiente geográfica del principio, nos situamos en el ámbito de jerarquía o exclusión, pues presentado un título que incorpora georreferenciación que completa la descripción de la finca, esta tiene preferencia excluyente sobre cualquier otra georreferenciación incorporada a un título presentado después, contradictoria o incompatible por solapar con la primeramente presentada, determinando la preferencia la fecha del asiento de presentación del título con georreferenciación incorporada primeramente presentado, que origina la protección mediante la calificación registral que evitará que, en lo sucesivo, se despache la georreferenciación de una finca cuya delimitación coincida con la previamente presentada, mientras esté vigente el asiento de presentación de la primeramente presentada.

5. La aplicación de la vertiente geográfica del principio de prioridad registral al presente caso determina que el título por el cual se agrupan las fincas registrales 4.808 y 4.572 de Selva, la cual colinda por el Norte y frente con la finca descrita en el título de agrupación calificado, es preferente al título objeto de calificación. El primero se encuentra en proceso de georreferenciación, iniciado por la presentación de una escritura de agrupación otorgada el día 7 de abril de 2022 ante la notaria de Muro, doña

Eva María Estarás Aure, que provocó el asiento 1.092 del Diario 85, previo al del título ahora calificado cuyo asiento es el 1.726 del Diario 85.

Este expediente del asiento 1.092 del Diario 85 fue objeto de calificación negativa por parte de la registradora, basándose precisamente en las objeciones a la inscripción de la misma formuladas por el recurrente, quien compareció y alegó que había realizado estudio topográfico y culminado un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias que había determinado una nueva georreferenciación catastral de su parcela. Por ello, no se entiende la alegación del recurrente a que no se le haya aportado los datos de contacto del titular de la finca colindante afectada, pues ha comparecido en dicho expediente.

En dicha nota se advirtió la posibilidad de recurso, quedando prorrogado el asiento de presentación hasta dos meses desde la notificación de la referida nota. Por tanto, de no haberse interpuesto recurso contra la nota de calificación de fecha 18 de agosto de 2022, esa fecha es la que determina el fin de la preferencia del título presentado en primer lugar con el asiento.

Por ello, tiene la razón la registradora, como afirma en su nota: «Por lo tanto, para poder inscribir la agrupación, modificación de superficie solar e inscripción de la representación gráfica georreferenciada, al constar en progreso la finca colindante, es necesario previamente rectificar la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir o de la finca colindante y una vez practicada tal rectificación, proceder a rectificar la descripción de la finca objeto de inscripción o de la finca colindante».

Y ello es así, por aplicación del principio de prioridad registral, en su vertiente geográfica de la regla octava del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, pues hay dos georreferenciaciones contradictorias cuyos asientos de presentación son coetáneos y no del principio de oponibilidad registral, regulado en el artículo 32 de la misma, cuya vertiente geográfica se regula en el artículo 199.1, párrafo cuarto, pues presupone un conflicto entre un contenido inscrito y otro no inscrito, que en el presente caso no se da. Es más, es difícil que llegue a darse, pues lo más lógico es que una vez decaído el asiento de presentación del primer expediente, el promotor del mismo, como colindante notificado, se oponga a la inscripción de la georreferenciación objeto del expediente que tiene asiento de presentación posterior.

Por lo que lo más lógico es lograr previamente el acuerdo de ambos colindantes sobre la línea georreferenciada divisoria de sus propiedades, bien en un expediente de deslinde parcial del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis, o sendos expedientes sobre las fincas afectadas, ya sean estos los del artículo 199 ante el registrador o del 201 ante el notario. Y en defecto de ellos, siempre tendrán expedita la vía judicial.

6. Por tanto, determinada la aplicación del principio de prioridad, siendo preferente el asiento 1.092 del Diario 85, es plenamente aplicable el artículo 432.2 del Reglamento Hipotecario y la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación lleva consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos.

7. No se comparte la afirmación del recurrente cuando declara: «Por tanto, en la medida que la cabida de la finca de la que es titular esta parte ya se encuentra adaptada a la realidad desde el punto de vista catastral (algo que no sucede con la finca colindante) entiende esta parte que sólo por practicidad su georreferenciación aportada debe prevalecer sobre la de la finca con la que se solapa».

Como ya se declaró en la Resolución de 31 de mayo de 2022, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título Sexto de la Ley Hipotecaria.

Aunque ciertamente la georreferenciación cuya inscripción se solicita debe ser preferentemente catastral, la ley permite la incorporación de una georreferenciación alternativa, cuando el promotor del expediente alegue una inexactitud catastral, cuyo

expediente para su incorporación se encuentra en el artículo 199.2. El recurrente ha optado por iniciar un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, para poder aportar una georreferenciación de origen catastral.

Pero, no puede derivarse de esta elección, culminado el procedimiento, que la georreferenciación catastral es preferente a la alternativa presentada previamente. El procedimiento de subsanación de discrepancias, que no produce efectos jurídicos porque no tiene trámite de calificación o control de legalidad, solo pretende subsanar la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria, para determinar la existencia de una capacidad económica distinta de la que es objeto de tributación. Y aunque los datos del Catastro se presumen ciertos, como dispone el artículo 3.3 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, ello se entiende sin perjuicio de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad que prevalecerán en todo caso.

Cuando una georreferenciación se presenta a Registro tiene un origen preferentemente catastral y subsidiariamente alternativo, en defecto o inexactitud de georreferenciación catastral. Pero, cualquiera que sea su origen, una vez presentadas y asignado el correspondiente asiento de presentación, desde el cual se producirán los efectos de la inscripción, en su caso (artículo 25 de la Ley Hipotecaria), pierden ese origen y pasan a aplicarse rigurosamente los principios hipotecarios que rigen el funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Y cuando dos georreferenciaciones, de origen alternativo y catastral, tienen asientos de presentación coetáneos y presentan realidades contradictorias, la aplicación de los principios hipotecarios, esencialmente el de prioridad registral, en su vertiente geográfica, determinan que la preferencia no viene marcada por el origen de la georreferenciación, sino por el momento de la presentación en el Registro, lo que obliga al Registrador a despachar la primeramente presentada y, una vez terminada la vigencia del asiento de presentación previo en el tiempo, podrá despachar la presentada con posterioridad.

Mientras tanto, siquiera tiene obligación de calificar el título presentado en segundo lugar, pues puede, durante la vigencia del asiento de presentación anterior, aplazar su despacho, como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 10 de septiembre de 2021, aplazamiento que procede también cuando se interponga recurso gubernativo contra la calificación negativa del título primeramente presentado, como declaró la Resolución de 10 de marzo de 2022.

Lo que no cabe, en ningún modo, es determinar la preferencia atendiendo al origen de la georreferenciación presentada, pues ello es contrario al principio hipotecario de prioridad que rige el funcionamiento del Registro. En este sentido, ya declaró la Resolución de este Centro Directivo de 10 de abril de 2017 que el título que primero accede al Registro provoca, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquier otro que, aun siendo de fecha anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accede al Registro sea de peor condición que el incompatible, pues, mientras la inscripción, o asiento de presentación en el presente caso, de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral, y, si la inscripción del primero se practica, queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria) y será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

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, 7 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.