

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10838 *Resolución de 14 de abril 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 Astorga, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas.*

En el recurso interpuesto por don J. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Fergio Construcción y Obra Civil, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Astorga, doña Elena Gacto Legorburo, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas.

Hechos

I

En escritura de adjudicación de fincas mediante subasta autorizada el día 7 de diciembre de 2006 por el notario de León, don José Ángel Tahoces Rodríguez, con el número 2.891 de protocolo, la Unidad de Recaudación, Dependencia de Recaudación de la Agencia Tributaria en León, tras el embargo de varias fincas que se decían no constar inscritas en el Registro de la Propiedad, ni resultar acreditado el título de propiedad del embargado, y habiendo quedado desierta la subasta, las adjudicaba mediante gestión directa a la sociedad «Fergio Construcción y Obra Civil, SL».

II

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

«(...)

Fundamentos de Derecho:

1. La descripción de las fincas que se hace en la escritura y la que resulta de las calificaciones catastrales gráficas y descriptivas incorporadas no es coincidente con la superficie que resulta del archivo GML, extraído del Catastro, que contiene la representación gráfica de la finca y las coordenadas de sus vértices. Por ello no es posible la inmatriculación, pues así resulta de los art. 9.b) y 10.2 de la Ley Hipotecaria y de los apartados primero (párrafo 2.º) y tercero de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN.

2. Por otra parte, no se cumple la exigencia del actual artículo 205 de la Ley Hipotecaria (según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio que entró en vigor el día 1 de noviembre de 2015), en el sentido de que el transmitente acredite, también mediante título público, haber adquirido la propiedad de la finca cuya inmatriculación se pretende, al menos, un año antes del otorgamiento del título inmatriculador. Este precepto es aplicable a todas las escrituras que se presenten en el Registro a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 13/2015 (que se produjo el día 1 de noviembre del 2015), cualquiera que sea su fecha de otorgamiento (disposición transitoria única.)

En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por los defectos indicados.

Contra esta calificación (...)

León, 30 de noviembre de 2022.–El registrador (firma ilegible), Fdo.: doña Elena Gacto Legorburo.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Valencia de don Juan, don Diego Suárez Fernández, quien emitió nota, el día 13 de enero de 2023, confirmando la calificación inicial.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, J. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Fergio Construcción y Obra Civil, SL», interpuso recurso mediante escrito en el que alegaba, en esencia:

- Que el título se refiere a fincas inmatriculadas, y deben ser admisibles ciertas diferencias entre la descripción de las mismas y la certificación catastral.
- Que el título tiene por sí mismo eficacia inmatriculadora.

V

Mediante escrito, de fecha 8 de febrero de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria.

1. La Agencia Tributaria, tras embargar varias fincas que se dicen no constar inscritas ni resultar acreditado el título de propiedad del embargado, y habiendo quedado desierta la subasta, las adjudica mediante gestión directa a la sociedad «Fergio Construcción y Obra Civil, SL».

La registradora suspende la inmatriculación de tales fincas señalando dos defectos: a) que «la descripción de las fincas que se hace en la escritura y la que resulta de las calificaciones catastrales gráficas y descriptivas incorporadas no es coincidente con la superficie que resulta del archivo GML, extraído del Catastro, que contiene la representación gráfica de la finca y las coordenadas de sus vértices», y b) que «no se cumple la exigencia del actual artículo 205 de la Ley Hipotecaria (...) en el sentido de que el transmitente acredite, también mediante título público, haber adquirido la propiedad de la finca cuya inmatriculación se pretende, al menos, un año antes del otorgamiento del título inmatriculador».

La sociedad adjudicataria de las fincas recurre alegando, en esencia, que están inmatriculadas y deben admitirse ciertas discrepancias descriptivas, y que la escritura de adjudicación es título inmatriculador.

2. En primer lugar, debe aclararse que efectivamente, como se dice en la propia escritura pública calificada, y en la nota de calificación y en el informe de la registradora, se trata de fincas sin inmatricular, por lo que toda la argumentación que emplea el recurrente relativa a fincas inmatriculadas ha de ser desestimada.

Aun así, debe analizarse si procede confirmar o no el primer defecto señalado en la nota de calificación, relativo a que la superficie de las fincas, según la escritura y las certificaciones catastrales incorporadas a ella, no es coincidente con la superficie resultante de los correspondientes archivos GML descargados de la sede electrónica del Catastro.

Resulta relevante tener en cuenta que las referidas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas fueron expedidas en septiembre de 2002, e incorporadas a una escritura pública otorgada en diciembre de 2006.

Y que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 sobre georreferenciación de fincas registrales y su coordinación gráfica con el Catastro, las certificaciones catastrales expresaban como superficie de los inmuebles catastrales la que constaba en la base de datos alfanumérica catastral, que en ocasiones, e incluso con frecuencia, no era exactamente coincidente con la que resultaba geoméricamente o gráficamente de la cartografía catastral.

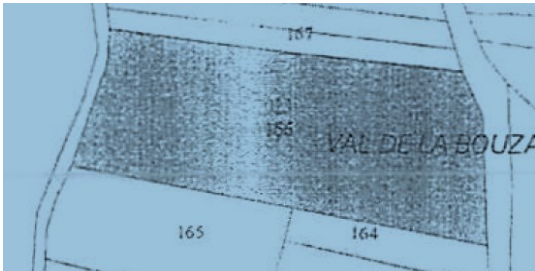
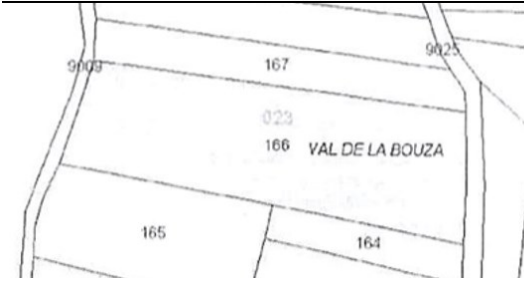
Tras la Ley 13/2015, para evitar tales discordancias y los efectos perturbadores que ello pudiera producir en el tráfico jurídico, el Catastro procedió a sustituir el dato de la «superficie» (a secas) que constaba en la base de datos alfanumérica catastral por el de la «superficie gráfica» geoméricamente resultante de la cartografía catastral.

Ello explica que actualmente, en muchas ocasiones, al proceder a obtener de la sede de Catastro el fichero GML comprensivo de la precisa ubicación, delimitación y superficie georreferenciada del inmueble catastral, tal «superficie gráfica» pueda no ser exactamente coincidente (como efectivamente ocurre en el caso que nos ocupa) con la que se expresó como «superficie» en certificaciones expedidas con anterioridad a la Ley 13/2015.

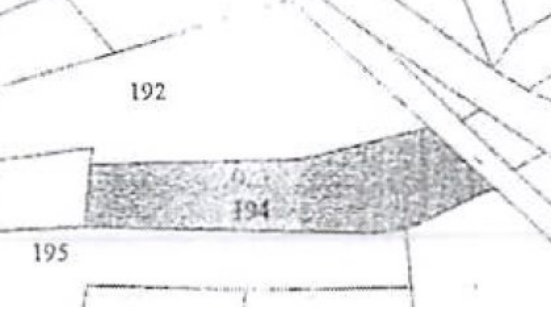
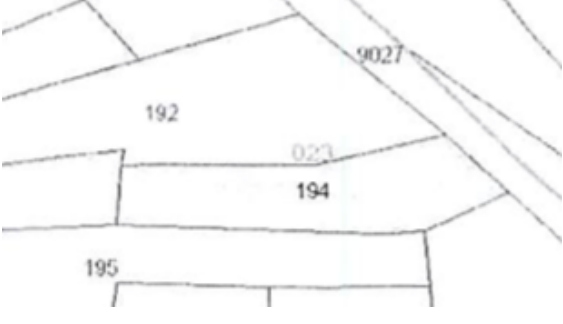
Pero lo importante sería comprobar que no haya habido un cambio en la geometría catastral del inmueble, que es la que define la identidad del mismo.

Si no consta que haya habido tal cambio, (extremo al que no alude la nota de calificación) habría de interpretarse en principio que el título que se otorgó en el año 2006 copiando como superficie de los inmuebles la que erróneamente, por la razón ya explicada, se expresaba en las certificaciones catastrales del año 2002, que tenía y sigue teniendo por objeto el mismo inmueble catastral, y con la misma geometría y superficie que hoy, tras la corrección del citado error catastral, consta accesible en la sede electrónica del Catastro y resulta del archivo GML que se puede descargar de ella.

Así, por ejemplo, en la parcela 166 del polígono 23 sí se observa cambio de geometría, (al que no alude la nota de calificación) pues la parcela actual es más reducida por el norte:

GEOMETRÍA CATASTRAL SEGÚN CCDG DEL AÑO 2002: superficie 6.785 m ²	GEOMETRÍA CATASTRAL SEGÚN CCDG DEL AÑO 2023: Superficie gráfica 5.443 m ²
	

En cambio, en la parcela 194 del polígono 23, no se aprecia cambio de geometría, sino simple corrección de dato relativo a la superficie interior.

GEOMETRÍA CATASTRAL SEGÚN CCDG DEL AÑO 2002: Superficie 1.680 m ²	GEOMETRÍA CATASTRAL SEGÚN CCDG DEL AÑO 2023: superficie gráfica 1.638 m ²
	

Por ello, el primer defecto expresado en la nota de calificación, tal como consta redactado, y en la medida en que sólo alude a la diferencia entre la «superficie» expresada en las certificaciones catastrales antiguas y la «superficie gráfica» que se expresa en las actualizadas, pero no a la existencia de divergencias geométricas que alteren la identidad de la parcela, ha de ser revocado, sin perjuicio de que en una ulterior calificación pudiera la registradora comprobar y expresar, si fuera el caso, (como por ejemplo sí ocurre en la parcela 166 del polígono 23) que se hubiera producido una hipotética alteración sobrevenida de la geometría del inmueble, pues dicha geometría es la que define la identidad del inmueble mismo y por tanto, la superficie realmente comprendida en su interior.

3. En cambio, el segundo defecto señalado en la nota de calificación sí ha de ser confirmado, pues, aunque la escritura de adjudicación de fincas sea un título potencialmente inmatriculador, no lo es por sí solo, si no cumple los requisitos del artículo 205 o del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, el artículo 205 dispone que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que (...)».

Y el artículo 203.1 señala que «el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas (...)».

Y en el presente caso, no se cumple ninguno de dichos artículos, pues ni se aporta título público de adquisición del transmitente, ni se aporta expediente de dominio tramitado y resuelto favorablemente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación recurrida y desestimar en cuanto al segundo defecto, en los términos que han quedado expresados.

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 abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.