

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13007 *Resolución de 12 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Bilbao n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de cabida pretendida por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por J. J. B. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Bilbao número 6, don José Blas Pau Echave-Sustaeta, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de cabida pretendida por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Los días 13 de junio y 7 de julio de 2022 fueron presentadas en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6 dos escrituras públicas de extinción de condominio y donación, autorizadas el día 14 de febrero de 2022, por el notario de Bilbao, don Manuel López Pardiñas, con los números 337 y 336 de protocolo, respectivamente.

En dichas escrituras se solicitaba la inscripción de un exceso de cabida: desde los 9.403,75 metros cuadrados inscritos, hasta los 10.377 metros cuadrados resultantes de certificación catastral descriptiva y gráfica, pretensión que fue objeto de la nota de calificación negativa firmada el día 18 de julio de 2022, por exceder el exceso de cabida del 10% de la finca y ser necesario, por ello, seguir el procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

El día 28 de diciembre de 2022 se presentaron nuevamente en el Registro las referidas escrituras, en unión de escritura de subsanación autorizada el día 27 de diciembre de 2022 por el notario de Bilbao, don Manuel López Pardiñas, con el número 3.262 de protocolo, en la que se solicitaba que se inscribiera únicamente la parte del exceso de cabida que comprenda el 10% de la cabida inscrita en el Registro, de modo que no sea preciso acudir al procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha titulación en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria el precedente documento, autorizado el día catorce de Febrero del año dos mil veintidós, ante el Notario de Bilbao, Don Manuel López Pardiñas, con el número de protocolo 336/2022, que fue presentado por vía telemática el día veintiocho de diciembre del año dos mil veintidós, bajo el asiento 466 del Diario 85, en unión de escritura de subsanación autorizada el día veintisiete de diciembre del año dos mil veintidós, ante el Notario de Bilbao, don Manuel López Pardiñas, con el número de protocolo 3262/2022; y aportada carta de pago del Impuesto correspondiente; se suspende el despacho del mismo, y se notifica la calificación desestimatoria del presente (artículo 322 de la L.H y artículo 40 de la ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) por haberse observado, conforme a los hechos y

fundamentos de derecho que expongo, los siguientes defectos que se consideraran subsanables:

No cabe inscripción parcial de un exceso de cabida, respecto de los metros que podrían acceder al Registro de la Propiedad sin seguir los trámites del expediente regulado en el art. 201 de la Ley Hipotecaria.

En la escritura de subsanación aportada no se modifica la superficie de la finca. Por el contrario, se dice que, aunque la superficie de la finca, según reciente medición y según la certificación catastral, es de 10377 metros, se solicita la inscripción de cabida hasta resultar una superficie total de 10344,12, de modo que no supere el 10% de la cabida inscrita y no sea preciso seguir los trámites del art. 201 de la Ley Hipotecaria.

El art. 201.3 de la Ley Hipotecaria señala que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica.

A la vista de la escritura pública de donación y de la escritura de subsanación aportadas, no es posible inscribir el exceso de cabida respecto de 940 metros, de modo que la superficie resultante de la finca sean 10344,12 metros. Del propio contenido de los títulos resulta que la superficie cuya inscripción se solicita en la escritura de subsanación no es la cabida real de la finca, y no coincide además con la certificación catastral incorporada.

Se reitera, por tanto, la nota de calificación del día 18 de julio de 2022, en relación con lo señalado anteriormente.

Por otra parte, en la cláusula quinta de la escritura de donación, se solicita la inscripción del título, y en su caso inscripción parcial conforme a los arts. 433 y 434 del Reglamento Hipotecario. No obstante, se exceptúa de esta solicitud de inscripción parcial la actualización de la cabida, solicitándose expresamente que acceda al Registro. Por ello, para inscribir el título de donación, o bien se siguen los trámites del art. 201 de la Ley Hipotecaria que permitan la inscripción del exceso de cabida, o bien se modifica la cláusula quinta y se solicita inscripción parcial sin actualizar la cabida y manteniendo la cabida que figura ya en los libros del Registro.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción” a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o a la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación de la calificación expresada en este escrito.

De acuerdo con la ley de 26 de Diciembre de 2001 de Acción Administrativa en materia de seguridad jurídica preventiva, frente a la calificación negativa, total o parcial, podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Blas Pau Echave-Sustaeta registrador/a de Registro Propiedad de Tolosa 2 [sic] a día dieciséis de enero del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. B. M. interpuso recurso el día 28 de febrero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Expone:

I) (...)

VI. Contra esta segunda nota de calificación se interpone recurso ante esa Dirección General, en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. (...)

Tercero. Fondo del recurso.

La cuestión aquí suscitada es, en criterio del recurrente, estrictamente jurídica, y consiste en si para que proceda la inscripción del exceso de cabida del 10% es preciso que la superficie resultante (la inscrita más el 10%) coincida exactamente con la que resulta de la certificación catastral, o si por el contrario, siendo la superficie catastral superior a expresado 10 % sumado a la superficie inscrita, pueden los otorgantes instar la inscripción del 10%, aun siendo inferior la resultante a la Catastral.

De la nota de calificación recurrida se infiere que sólo cabría instar y obtener la inscripción de un exceso no superior al 10%, cuando la superficie así resultante concuerde exactamente con la catastral, debiendo en otro caso los interesados optar, bien por el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, bien por aquietarse a mantener la superficie que consta en el Registro.

Discrepa el recurrente de tal planteamiento.

La cuestión radica así, a nuestro juicio, de la interpretación que deba darse al tenor literal del art. 201 3 a) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual no será preciso recurrir al expediente regulado en el artículo 203 cuando “a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita”.

Para el Registrador de la Propiedad parece claro que la “plena coincidencia” supone que la superficie catastral y la resultante del exceso de cabida concuerden exactamente.

La nota de calificación recurrida no expone una explicación detallada de tal planteamiento, desde luego plenamente respetado por esta parte, sin perjuicio de la discrepancia de este recurso.

La finalidad de las sucesivas reformas legislativas han sido aproximar la realidad registral, tanto a la realidad física, como al contenido del Catastro.

La posición del Registrador es, dicho con el debido respeto y términos de defensa, contradictorio con tal finalidad.

En efecto, el Registrador sitúa a los otorgantes en la tesitura de, bien recurrir al expediente del artículo 203, o bien aquietarse y asumir como correcta la superficie que consta en el Registro. Y ello porque de la certificación catastral que se aporta, y cuya superficie se consigna al describir la finca, es superior.

Conforme a ello, y contra el tener literal más flexible de la Ley, la inmatriculación no superior al 10% de la cabida inscrita, quedaría limitada a los supuestos en que la superficie catastral no fuera, como sucede aquí, superior, pues entonces sí cabría la plena coincidencia entre superficie catastral y la resultante de la inmatriculación.

El sentido de la «plena coincidencia» que requiera el artículo 201 3 a) no exige la coincidencia de la superficie, sino que no exista duda razonable en cuanto a que la certificación catastral se refiere a la finca inscrita.

Y ni la primera ni la segunda nota de calificación oponen duda a este respecto.

La discrepancia de la superficie puede ser desde luego una de las razones que lleve al Registrador a dudar de la identidad de la finca. Pero no es eso lo que se mantiene en las notas de calificación, ni puede por tanto alegarse ahora.

A juicio del recurrente en casos como el presente, en que el Registrador no objeta dudas en cuanto a que la certificación catastral se refiere a la finca registral respecto de la cual se solicita el exceso de cabida, pero la superficie que consta en catastro es superior al exceso del 10% de la inscrita, los otorgantes pueden perfectamente optar por «renunciar» a recurrir al expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria para inmatricular la total superficie catastral, pero “acercar” la superficie registral a la catastral, inmatriculando el exceso de sólo el 10%.

Es contradictorio con los fines de la legislación que en el Registro siga constando la actual superficie, en lugar de acceder a inmatricular el exceso del 10%.

A juicio del recurrente, esta cuestión quedó resuelta en la Resolución de la Dirección General de 4 de abril de 2017, (que cita los precedentes de las de 22 de abril, 8 de junio y 3 de octubre de 2016), conforme a la cual “...a efectos de los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria, no puede rechazarse la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder del 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 en 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 de la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto”.

Todo ello claro está, sin perjuicio de la modificación de la cláusula de solicitud de inscripción parcial, que desde luego se admite como procedente.

Por cuanto antecede solicito que se tenga por presentado este escrito, se admita a trámite e interpuesto, en los términos que preceden, recurso contra la calificación impugnada, y se dicte resolución revocando la misma.»

IV

Mediante escrito, de fecha 6 de marzo de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015.

1. Mediante escritura pública de donación se solicitaba la inscripción de un exceso de cabida de la finca, que fue objeto de la nota de calificación negativa por exceder el exceso de cabida del 10% de la finca y ser necesario seguir el procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

Posteriormente se acompaña una escritura de subsanación en la que se solicita que se inscriba únicamente la parte del exceso de cabida que comprenda el 10% de la cabida inscrita en el Registro, de modo que no sea preciso acudir al procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

El registrador, en una segunda nota de calificación negativa, objeta que no cabe inscripción parcial de un exceso de cabida porque «del propio contenido de los títulos resulta que la superficie cuya inscripción se solicita en la escritura de subsanación no es la cabida real de la finca, y no coincide además con la certificación catastral incorporada».

El interesado recurre alegando, en esencia, que «los otorgantes pueden perfectamente optar por “renunciar” a recurrir al expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria para inmatricular la total superficie catastral, pero “acercar” la superficie registral a la catastral, inmatriculando el exceso de sólo el 10%».

2. El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece que «tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita. En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada (...)».

En el presente caso, se dan las siguientes circunstancias:

a) la diferencia de cabida declarada en la escritura excede, aunque no por mucho, del límite máximo del 10% a que alude el primer inciso del apartado a) del artículo 201.3.

b) de los datos descriptivos respectivos (finca con superficie inscrita de 9.403,75 metros cuadrados y certificación catastral descriptiva y gráfica de un inmueble con superficie catastral de 10.377 metros cuadrados) no se desprende «la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita», sino al contrario, ya que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria señala que «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».

c) ni siquiera habría correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, ya que no se cumple el requisito exigido a tales efectos en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario consistente en que «existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento».

Por tanto, la referida certificación catastral descriptiva y gráfica no puede legalmente servir para hacer constar la referencia catastral de la finca, y menos aún, para hacer constar una rectificación de la medida superficial de la finca.

Por otra parte, si se admitiera que acudiendo a la figura de la inscripción parcial se pudieran inscribir rectificaciones de cabida «poco a poco», para ir «acercando» sucesivamente la superficie registrada a la real (como parece defender la recurrente), serían eludidas todas las exigencias legales de georreferenciación y tutela de colindantes y terceros, pues cualquiera que fuera la magnitud y proporción real de la rectificación superficial, bastaría ir solicitando sucesivamente la inscripción de una rectificación de superficie no superior al 5% (artículo 203.3, letra b) o al 10% (artículo 203.3, letra a) para acabar consiguiendo finalmente la inscripción de la totalidad de la rectificación de cabida eludiendo la aplicación del procedimiento y garantías legalmente establecidas al efecto.

Y es que el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, como casi todos los preceptos jurídicos, contiene un silogismo o razonamiento lógico conforme al cual, si se cumple el supuesto de hecho en él contemplado, se producen determinadas consecuencias jurídicas.

Y por tanto, no concurriendo el supuesto de hecho de «la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado catastral y la finca inscrita», por exceder la diferencia superficial del 10%, no resulta aplicable la consecuencia jurídica de que «no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida», sino que, descartada la aplicación de esta norma excepcional, la rectificación superficial sólo podrá obtenerse conforme a las reglas generales, esto es, a través de alguno de los expedientes legalmente habilitados a tal fin, con suficientes garantías para colindantes y terceros, como son el regulado en el artículo 199 o el del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, tal como señaló, en doctrina muy reiterada después, la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

En consecuencia, 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, 12 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.