

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15164 *Resolución de 1 de junio 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 Hoyos, por la que se deniega la iniciación de un expediente de georreferenciación.*

En el recurso interpuesto por don J. Q. R., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Inversiones y Explotaciones Sabor a Sal S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Hoyos, doña Macarena Emilia Ovejero Eslava, por la que se deniega la iniciación de un expediente de georreferenciación.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 31 de enero de 2023 ante el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, con el número 220 de protocolo, se solicitaba por la sociedad propietaria, a través de su representante, la rectificación de descripción de la finca registral número 1.626 de Torrecilla de los Ángeles, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, incorporándose en la misma la certificación catastral descriptiva y gráfica que se correspondía, según el otorgante, con la identidad con la finca registral citada, así como el título al cual se complementaba.

II

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

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

Con fecha 02/02/2023, a las 16:22:00 se presenta en el Registro copia autorizada de la escritura de art. 199 L.H., autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz Don Andrés María Sánchez Galainena 220/2023 de fecha 31/01/2023, y que causa el asiento 310/65.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada [sic] en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

1. No se aprecia identidad entre la descripción contenida en los asientos del Registro y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La certificación catastral aportada se refiere a una referencia catastral, así como a parcelas y polígonos que no constan en el Registro, existiendo dudas de que dicha certificación se refiera a la misma finca registral.

Dichas dudas resultan incrementadas por la modificación de linderos fijos (así el lindero oeste pasa de ser un inmueble de un particular a un camino y el lindero este pasa

de ser una calleja a varias parcelas catastrales, de modo similar a lo que ocurre en el lindero norte). Dichas dudas no impedirán la iniciación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pero podrán ser tenidas en cuenta para su resolución.

Siendo un requisito imprescindible para proceder a la rectificación de la descripción de la finca a través del expediente solicitado del artículo 199 de la Ley Hipotecaria la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica, no puede procederse a la iniciación de dicho expediente mientras no se acredite la correspondencia entre las certificaciones catastrales y las fincas registrales, mediante el correspondiente certificado firmado por el Secretario del Ayuntamiento competente.

Artículos 18, 199 de la Ley Hipotecaria; 98, 437 del Reglamento Hipotecario.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Hoyos, a 24 de febrero de 2023. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Macarena Emilia Ovejero Eslava.»

III

Contra la anterior nota de calificación, J. Q. R., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Inversiones y Explotaciones Sabor a Sal S.L.», interpuso recurso el día 22 de marzo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1. (...)

3. Que a juicio del recurrente, dicha nota no se ajusta a derecho, y ello con base a los siguientes fundamentos de Derecho:

Primero. Innecesaridad de certificación municipal para cambio de localización y naturaleza de la finca.

1. El art. 437 RH, prevé que los acuerdos municipales de alteraciones introducidas por los Ayuntamientos en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la de terminación de las fincas, deban de comunicarse a los Registradores para que estos puedan proceder a realizar las alteraciones que correspondan en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.

En el mismo artículo cabe la posibilidad que los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio y las circunstancias que rectifiquen.

Por tanto no se trata de la solicitud de una alteración por parte del interesado como operación específica, sino como consecuencia de un acuerdo municipal que produce dicha alteraciones, conllevando la necesidad de que el ayuntamiento correspondiente comunique al Registro tal alteración, con el objeto de dotar de capacidad al registrador para que, cuando se produzcan actos inscribibles sobre fincas afectadas por tal cambio y en el documento presentado a inscripción correspondiente consten ya tales alteraciones, el registrador pueda inscribir dicho título con las nuevas circunstancias, sin necesidad de requisito previo.

Así, y una vez notificado el acuerdo municipal de alteración al Registro por el Ayuntamiento, el interesado podrá solicitar nota al margen del acuerdo y la rectificación de las circunstancias.

Por tanto, nada tiene que ver con lo solicitado en la escritura objeto de calificación, en la que se pretende la iniciación del procedimiento del art. 199 LH en toda su extensión.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece expresamente a los titulares registrales la posibilidad de “completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica”.

No hay duda de que el procedimiento del art. 199 LH permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, y entre ellas, la naturaleza de la finca y su localización.

2. A pesar de ello en la nota de calificación se exige certificado del Ayuntamiento para la acreditación del cambio de naturaleza y localización.

En este sentido la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) en su resolución de 19 de febrero de 2018 ha resuelto si es exigible acreditar, mediante la correspondiente cédula urbanística o certificación municipal el carácter urbano de una finca que aparece descrita registralmente como rústica, y en todo caso cual es el procedimiento idóneo para disipar dudas:

“Ha de considerarse, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y grafica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral.”

Y así también la doctrina fijada en la resolución de 10 de septiembre de 2021, en cuanto un supuesto de cambio de localización de finca, por la que:

“5. Este Centro Directivo ha señalado reiteradamente (véase, por todas, Resolución de 6 de marzo de 2017) que la única forma de lograr la inscripción de la rectificación de las fincas registrales, cuando el registrador tiene dudas de la identidad de la finca, es acudir, para despejar tales dudas, a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de fincas, una vez vigente la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble.”

Y la resolución de 9 [sic] de septiembre de 2022:

“4. (...) Todas las dudas que pueda tener la registradora respecto a la correspondencia entre la finca registral 9.574 y la georreferenciación alternativa presentada, como pueden ser el cambio de calificación de rústica a urbana, que ya consta en la inscripción como pendiente de acreditación, el cambio de denominación de la ubicación del camino (...) a calle (...) y la actualización de los linderos, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, algunos de los cuales pueden ser conocidos por las segregaciones practicadas y otros seguramente deberán ser citados por edictos, dada la desactualizada descripción registral de la finca, y a los catastrales afectados (estos últimos resultarán del informe catastral de validación técnica, que también puede solicitar la registradora) y al Ayuntamiento competente, por lindar con la calle (...), para que pueda formular alegaciones y al cual podrá solicitar, en su caso, la georreferenciación de la parte expropiada, recordándole el deber de inscripción que resulta del artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.”

A la vista de todo ello solo se puede llegar a la conclusión de que el procedimiento del art. 199 LH es totalmente idóneo para los cambios de naturaleza de la finca y su situación de número y calle, sin otras exigencias que las establecidas por el propio procedimiento.

Y más recientemente la resolución de fecha 10 de Enero de 2.023, publicada con fecha 9 de Febrero de 2.023,

Segundo. Improcedencia de no iniciar el procedimiento del art. 199 LH, sin fundar, y cambio de lindero fijo.

1. La registradora en su nota de calificación establece como impedimento para iniciar el procedimiento del art. 199 LH por existir dudas por la modificación de linderos fijos.

En el caso de este expediente la registradora fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de que en el Registro de la Propiedad no constan las parcelas y polígonos, existiendo dudas de que dicha certificación se refiera a la misma finca registral, incrementadas por la modificación de linderos fijos.

Por esa Dirección General se ha afirmado que por la existencia de una previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017).

También en cuanto a magnitud del exceso, esa Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que “el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación”.

Como ya resulta de lo anteriormente expresado “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 este sentido las citadas resoluciones de 18 de febrero y 29 de junio de 2021 de la DG:

“5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican no iniciar la tramitación del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, 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”.

Por tanto, en el presente caso, la registradora, sin motivación ni razonamiento, no justifica no iniciar el procedimiento del art. 199 LH.

2. En cuanto a la cambio de lindero fijo, reitero lo anteriormente expresado y me remito a la extensa doctrina de la DG relativa a que el procedimiento del art. 199 LH permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza e incluso de linderos fijos, siendo dicho procedimiento especialmente cualificado, que incluye entre sus trámites una serie de garantías que buscan la tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda. (cfr resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 29 de junio de 2021 entre otras, y la última recientemente de 10 de Enero de 2.023.

Por todo ello, solicita a esa Dirección General, estimar el presente recurso y revocar la nota de calificación.»

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, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 1 de marzo, 5 y 25 de abril, 10 de junio y 10 de noviembre de 2022 y 10 de enero y 8 de marzo de 2023.

1. Se solicita, en el presente caso, el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para lograr la inscripción de la georreferenciación catastral de la finca registral 1.626 del término municipal de Torrecilla de los Ángeles, la cual se describe como: «Urbana: Terreno de monte bajo, su cabida cinco y dos áreas, al sitio (...), término municipal de Torrecilla de los Ángeles, sobre la misma se ha construido lo siguiente: Casa habitación compuesta de planta baja, constituida por dormitorio, servicio con aseo, cocina con despensa y carbonera, comedor cuarto de estar, dormitorio, baño, sala oratorio y porche y planta primera compuesta de cinco dormitorios, baño, terraza y trastero, que todo ocupa una superficie de ciento noventa y ocho metros con ochenta y siete decímetros cuadrados al sitio (...) De la parcela donde se ha construido quedan sin edificar cinco mil un metros con trece decímetros cuadrados, que con la superficie edificada hacen un total de cinco mil doscientos metros cuadrados. Linda todo al Norte, calleja y J. C. H.; Sur y Este, calleja; y Oeste, E. R. D.».

De la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al título en cuya virtud se solicita el expediente, resulta que la finca objeto del expediente es la parcela 337 el polígono 7, con una superficie catastral de 6.912 metros cuadrados, frente a los 5.200 metros cuadrados que mide la finca 1.626 de Torrecilla de los Ángeles, lo que determina la existencia de un exceso de cabida de 1.712 metros cuadrados, que excede del 10% de la cabida inscrita, coincidiendo el sitio en el Registro y en el Catastro.

También resulta de la certificación catastral que los linderos catastrales son: norte, parcela 336 del polígono 7, inmuebles en calle y calleja de acceso; sur, camino; este, parcelas números 336 y 338 del citado polígono e inmueble en calle, y oeste, camino. El recurrente solicita la inscripción de la nueva superficie con los nuevos linderos y de la georreferenciación de la finca para su coordinación con el Catastro.

La registradora suspende el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, porque no aprecia la identidad entre la descripción contenida en los asientos del Registro y la certificación catastral descriptiva y gráfica que resultan incrementadas por la modificación de linderos fijos, pues el lindero oeste pasa a ser de un particular a un camino y el lindero este pasa de ser una calleja a convertirse en varias parcelas catastrales, dudas que entiende el registrador que debe disiparse, previamente al inicio del expediente, mediante el correspondiente certificado firmado por el secretario del Ayuntamiento competente.

El recurrente recurre alegando que dicha exigencia no es ajustada a Derecho, pues no deriva del texto del artículo 199, siendo precisamente la tramitación del expediente la que debe llevar a disipar esas dudas, o a confirmarlas.

2. Este supuesto de hecho ya ha sido resuelto por este Centro Directivo en otras Resoluciones. Así, en la de 10 de junio de 2022, esta Dirección General declaró en su fundamento de Derecho segundo: «ya desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, este Centro Directivo ha venido reiterando que «es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende,

como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa».

En dicha Resolución de 17 de noviembre de 2015, la Dirección General entendió que para rectificar la descripción de la finca y lograr la inscripción de la georreferenciación y, en su caso la coordinación con el Catastro, el interesado podía acudir, cuando existía una discordancia con la realidad física, bien al expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el notario o al del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el registrador.

En el primer caso, si el registrador tenía dudas sobre la identidad de la misma, debía expresarlas en la certificación inicial del expediente, las cuales no paralizaban el expediente, puesto que se expresaban para que las mismas pudieran ser subsanadas en su tramitación por el notario, lo que debía calificar posteriormente el registrador.

Así lo declaró este Centro Directivo en varias Resoluciones como la de 1 de marzo de 2022, entre otras. Análogamente, esta circunstancia con las debidas adaptaciones también puede mantenerse en el caso del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, sin necesidad de expedir certificación, pues será el propio registrador quien tramite el expediente, puede intentar resolver las dudas, realizando los diferentes trámites en que consiste el expediente del artículo 199, entre ellos la notificación a colindantes, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción, en su caso, si se disipan las dudas.

Este Centro Directivo siempre ha tenido una interpretación amplia respecto a los supuestos en los cuales debe procederse a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, declarando en la Resolución de 10 de enero de 2023: «Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación».

Por su parte, la Resolución de 7 de septiembre de 2022, alegada por el recurrente, declaró en su fundamento de Derecho cuarto: «Todas las dudas que pueda tener la registradora respecto a la correspondencia entre la finca registral 9.574 y la georreferenciación alternativa presentada, como pueden ser el cambio de calificación de rústica a urbana, que ya consta en la inscripción como pendiente de acreditación, el cambio de denominación de la ubicación del camino (...) a calle (...) y la actualización de los linderos, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, algunos de los cuales pueden ser conocidos por las segregaciones practicadas y otros seguramente deberán ser citados por edictos, dada la desactualizada descripción registral de la finca, y a los catastrales afectados (estos últimos resultarán del informe catastral de validación técnica, que también puede solicitar la registradora) y al Ayuntamiento competente, por lindar con la calle (...), para que pueda formular alegaciones y al cual podrá solicitar, en su caso, la georreferenciación de la parte expropiada, recordándole el deber de inscripción que resulta del artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre ».

3. Dicha doctrina debe mantenerse en el presente caso, puesto que no se da esa situación evidente que determine que sea improcedente la tramitación del expediente, pues en el presente caso, las dudas sobre la correspondencia de la finca con respecto a la de la parcela catastral, carecen de la virtualidad suficiente como para impedir la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, puesto que tanto la finca registral como la parcela catastral se ubican en la misma partida, denominada (...).

En segundo lugar, porque las dudas derivadas de la alteración de los linderos también carecen de la trascendencia necesaria para impedir la tramitación del expediente del artículo 199, puesto que el lindero denominado calleja, que linda registralmente por el norte, se mantiene en la descripción catastral y se observa su existencia en la cartografía catastral, independientemente de que existan otras parcelas catastrales que colindan por el norte, lo que en todo caso requiere su notificación. El lindero sur se transforma de calleja en el Registro a camino en el Catastro, lo que puede acreditarse en el trámite de alegaciones, previa notificación al Ayuntamiento de Torrecilla de los Ángeles. Al este linda con calleja en Registro y con varias parcelas catastrales en el Catastro, circunstancia que puede deberse, observada la cartografía catastral, a que se trata de una servidumbre de paso entre fincas colindantes, que determinaría la colindancia con parcelas de propiedad particular, situación que puede concretarse en el trámite de alegaciones, previa notificación a los colindantes. Y al oeste linda, según Registro con propiedad particular y según Catastro con la calle, siendo esta una inexactitud, que habrá de tratar de rectificarse en la tramitación del expediente.

Con respecto al cambio de linderos, ha declarado este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 23 de diciembre de 2020 o la de 25 de abril de 2022, que si según la descripción literaria, inscrita, la finca linda con «camino», el cual desaparece en la descripción resultante de la representación gráfica presentada, no puede ser motivo para denegar la inscripción de ésta, pues en ocasiones las descripciones literarias de las fincas inscritas se refieren a caminos privados como dato descriptivo físico, lo que no permite delimitar con precisión si tales caminos se incluyen o no en el perímetro de la finca. De igual modo, si el lindero de la descripción registral es personal y en el Catastro es un camino público, el Ayuntamiento en el trámite de alegaciones puede informar si se ha realizado alguna actuación urbanística y si dicho camino público resulta invadido.

4. Igualmente, es improcedente la exigencia de la certificación municipal que acredite la correspondencia entre las certificaciones catastrales y las fincas registrales, mediante el correspondiente certificado firmado por el secretario del Ayuntamiento competente, puesto que el Ayuntamiento carece de competencia para ello y porque el juicio de correspondencia corresponde al registrador y no al Ayuntamiento, como ha declarado este Centro Directivo en la Resolución de 2 de enero de 2020.

Dicha exigencia la fundamenta el registrador en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, que regula una obligación de los alcaldes de informar sobre la alteración del nombre y número de la calle o cualquier otra que afecte a la determinación de las fincas, cuando lo que se ha solicitado es la inscripción de una rectificación descriptiva y de una georreferenciación para lograr la coordinación gráfica con el Catastro, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que ello pueda exigirse al titular registral que inicia tal expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 1 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.