

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26563 *Resolución de 29 de noviembre 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 Sepúlveda-Riaza, por la que se califica negativamente la incorporación de una referencia catastral respecto de una finca inscrita.*

En el recurso interpuesto don J. A. I. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza, don Javier Álvarez de Soto, por la que se califica negativamente la incorporación de una referencia catastral respecto de una finca inscrita.

Hechos

I

Mediante escritura de «rectificación de otra y herencia a favor de los herederos de don J. I. E.», otorgada el día 2 de febrero de 2023 ante el notario de Soria, don José Manuel Benítez Bernabé, con el número 336 de protocolo, se formalizaban las operaciones particionales de la herencia de don J. I. E., inventariando en su apartado 8 una finca rústica sita en los términos de Aldeote y Barbolla, identificada respectivamente con las fincas registrales número 3.958 y 6.633 de dichos términos municipales.

Dicha finca resultaba inscrita con una superficie de 2 hectáreas, 33 áreas y 60 centiáreas, de los cuales 97 áreas y 60 centiáreas se encuentran en el término de Aldeote y 1 hectárea y 36 áreas en el de Barbolla.

En dicho título se manifestaba que se correspondía con la referencia catastral 40017A104000750000LJ, catastral que figuraba sita casi en su totalidad en el término de Aldeote, sin modificar su descripción adaptándola a la base catastral acompañada.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro y los documentos complementarios aportados que constan en el asiento causado, el Registrador que suscribe ha practicado la inscripción del mismo en el día de hoy, en cuanto a la finca número 8, única solicitada, en los lugares que se indican en los cajetines puestos al margen de la descripción de la finca, en los términos que resultan de la nota simple informativa que se acompaña de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis L.H.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se cancelan las limitaciones del artículo 235 LRYDA por caducidad.

Se ha hecho constar la manifestación del artículo 98.3 de la Ley 7/2022.

Esta finca no está coordinada con catastro.

Conforme a lo establecido en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se hace constar que no queda reflejado la Referencia catastral al no coincidir los datos que constan en la certificación catastral aportada con los datos registrales ya que en la certificación catastral de la total superficie de la parcela 2 hectáreas 33 áreas y 60 centiáreas prácticamente la totalidad radica en Aldeonte y una pequeña parte en Barbolla mientras que la finca registral tiene en Barbolla 1 hectárea y 36 áreas y Aldeonte 97 áreas y 60 centiáreas. En resumen, la finca registral la mayor parte de la superficie está en Barbolla y en Catastro en Aldeonte con lo que hay dudas de que sea la misma finca.

Contra esta calificación (...)

Sepúlveda El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Álvarez De Soto registrador/a de Registro Propiedad de Cervera de Pisurga [sic] a día ocho de agosto del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. I. G. interpuso recurso el día 19 de septiembre de 2023 en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

I. Las mencionadas fincas tienen su origen en el acta de protocolización de la reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Aldeonte (Segovia) y del plano general de la misma (...) según la cual, ha sido adjudicada a título de dueño, como consecuencia de la concentración con carácter privativo a D. J. I. E. la finca número 75 del polígono 4, finca rústica, terreno dedicado a secano, al sitio (...), con los linderos que se indican y con una extensión de dos hectáreas treinta y tres áreas y sesenta centiáreas. Al mencionado [sic] acta se le adjunta un plano donde linda al oeste con la parcela 74 y al este con la 76 y zona de exclusión.

II. El 18 de julio de 2022 desde el Registro de Sepúlveda-Riaza, en nuestra condición de colindantes de la finca registral 6740, catastral 40028A002000340000LW, nos comunican que la propiedad de esta finca ha presentado una certificación catastral descriptiva y gráfica por la que el Registro de la Propiedad rectifica la cabida.

III. Por los motivos que desconocemos, la certificación catastral de la finca 6740 que se presentó desplaza el límite oeste de la finca hasta el término de los municipios. Ante este hecho, presentamos reclamación a la Dirección General de Catastro dándonos la razón (...)

IV. Las mencionadas fincas registrales 3.958 de Aldeonte y 6.633 de Barbolla conforman la referencia catastral 40017A104000750000U (...) certificación catastral descriptiva y gráfica, donde se describe como Polígono 104 Parcela 75 (...) Aldeonte (Segovia) de 23.360 metros cuadrados. Es decir, idéntica descripción y misma superficie catastral que la contenida en el registro.

V. Si observamos los linderos del plano incluido en el título de propiedad origen (...) y los linderos de la certificación catastral descriptiva y gráfica (...) coinciden plenamente, al oeste parcela 74 y al este, parcela 76 y zona de exclusión.

Observando ambos documentos se aprecia un cambio en los límites de los términos de Barbolla y Aldeonte en esta zona que no ha provocado este propietario y que entendemos, si así ha sido, deberá haberse comunicado al Registro de Sepúlveda-Riaza.»

IV

El registrador de la Propiedad accidental emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 18, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, 6 de mayo, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, 8 y 31 de mayo y 2 de junio de 2017, 21 de marzo, 11 de mayo y 19 y 25 de octubre de 2018 y 5 de marzo, 11 de abril y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 y 11 de febrero y 11 de marzo de 2020, 23 y 26 de julio de 2021 y 12 de mayo de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede incorporar la referencia catastral manifestada por los comparecientes en una escritura de «rectificación de otra y herencia», cuando de la certificación catastral protocolizada resulta una alteración descriptiva de la finca que no se titula en la escritura objeto de calificación.

2. En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada.

En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). Por tanto, no procede emitir manifestación alguna respecto a las copias de las actas aportadas, planimetría, ni del acuerdo de alteración catastral.

3. Entrando en el fondo del recurso, procede en primer lugar recordar la doctrina emitida por este Centro Directivo respecto de tal cuestión.

Así la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de mayo de 2022 estableció que:

«El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y.b), redactados por la Ley 13/2015, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción

y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 ante el registrador o del artículo 201.1 ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse al tamiz de su calificación.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: «En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia». Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

La referencia catastral, principal localizador de la finca sobre la cartografía catastral, que es la básica para identificar fincas registrales (artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), se calificará conforme a los criterios del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ello no significa, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo

que se asuman por el Registro las posibles diferencias descriptivas de la parcela con la finca. Si se declara correspondiente, se hará constar en el folio registral, pero en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), como declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10 % de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del 201.1 ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual que para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

Del resultado de todas estas operaciones dependerá el estado de coordinación gráfica con el Catastro, que será uno de los que determina la Resolución Conjunta de la Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020, el cual deberá incluir una motivación del estado de no coordinación, en su caso.»

4. El objeto del presente expediente se limita a determinar si cabe incorporar la referencia catastral a una finca inscrita resultando una variación en su descripción que no ha sido expresada en el título que ha sido objeto de inscripción parcial.

Como antes ha sido puesto de manifiesto, la argumentación expuesta en el propio escrito de recurso, junto con la documentación justificativa, no pueden ser tenidas en consideración debido a la extemporaneidad de su presentación.

Establece el párrafo segundo del artículo 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que «el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45», remitiéndose, por tanto, a los requisitos recogidos en el artículo 45 al disponer que «se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

- a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.
- b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

5. Conforme a los anteriores argumentos el citado motivo de recurso no puede ser estimado.

En el presente expediente el recurrente pretende la incorporación de la referencia catastral a una finca rústica, sita en dos términos municipales, sin rectificar la descripción registral de las mismas, si bien resulta la variación de las mismas, como consecuencia de una modificación del linde de ambos términos y una alteración catastral, extremos éstos no reseñados ni acreditados en el propio título.

Por tanto, debe concluirse que es correcta la calificación del registrador recurrido al suspender tal incorporación si no se actualiza, a su vez, la descripción tabular por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 29 de noviembre de 2023.–Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V., la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).