

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23841 *Resolución de 10 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por no aportarse una georreferenciación que coincida con la descripción de la finca en la escritura.*

En el recurso interpuesto por don J. J. R. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por no aportarse una georreferenciación que coincida con la descripción de la finca en la escritura.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de julio de 2020 por el notario de San Cristóbal de La Laguna, don Francisco García-Arquimbau Ayuso, con el número 835 de protocolo, en unión de escritura de compraventa previa declaración de obra existente otorgada el día 11 de marzo de 2009 ante el notario de San Cristóbal de La Laguna, don Juan Manuel Polo García, con el número 425 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de una finca.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 872 del Diario 110. Fecha presentación: 06/05/2024.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico la nota de calificación puesta con fecha de hoy, en el documento siguiente, por usted presentado/autorizado: Escritura de Don Francisco García-Arquimbau Ayuso, de fecha 14/07/2020, número de protocolo 835/2020.

María Azucena Morales González, registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz De Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.

Previa calificación del documento que antecede, escritura autorizada por el Notario de La Laguna don Francisco García-Arquimbau Ayuso, de fecha 14/07/2020, bajo el número de protocolo 835/2020, que causó el asiento 872 del Diario 110, en unión de escritura de compraventa previa declaración de obra existente otorgada ante el Notario de La Laguna don Juan Manuel Polo García el once de marzo de dos mil nueve, número 425 de protocolo; de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento para su ejecución, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del documento que antecede por apreciar los defectos que se basan en la

consideración de los siguientes Hechos a los que se aplican los fundamentos de derecho que se señalan:

En el documento que precede, doña M. N. G. R. y don J. J. R. F., dueños con carácter ganancial de la nuda propiedad de una Vivienda-Almacén, a una planta sita en el término municipal de El Rosario (...) construida sobre un terreno con superficie de doscientos ochenta y siete metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados liquidan su sociedad de gananciales y se adjudica la finca que se califica a don J. J. R. F.; habiéndola adquirido los citados doña M. N. y don J. J. la nuda propiedad por compra a doña E. G. A. D., en virtud de escritura de compraventa previa declaración de obra existente otorgada ante el Notario de La Laguna, don Juan Manuel Polo García, el día 11 de marzo de 2009, bajo el número 425 de protocolo, y en esta última escritura de compraventa previa declaración de obra, no se hace constar el título adquisitivo del transmitente necesario a los efectos de comprobar si la finca está inscrita en el Registro o procede de alguna que estuviera inscrita.

1. Que conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de tracto sucesivo, no procede la práctica de la inscripción por falta del título previo, teniendo en cuenta además que conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/205 dispone: "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 exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida. En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo, ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203."

2. Según el documento presentado el terreno tiene una cabida de 287,85 metros cuadrados, según la certificación catastral descriptiva y gráfica que se inserta al documento de fecha 26 de febrero de 2020, tiene una cabida de 592 metros cuadrados y consultada la sede electrónica del catastro de Santa Cruz de Tenerife con fecha 13 de junio de 2024, resulta arrojar una cabida de 520 metros cuadrados, por lo que no coincide con ninguna de las descripciones que constan de la finca que pretende inscribirse, motivo por el que debe aportarse otra base gráfica alternativa en términos

coincidentes con la descripción de la finca o bien rectificar el título por los otorgantes del mismo.

En toda inmatriculación tiene que aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con su descripción, tal y como se pronuncia el artículo 205.1 la Ley Hipotecaria, que dispone literalmente: "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 exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto."

La coincidencia entre la descripción contenida en la escritura y la de la certificación catastral, ha de ser plena en lo relativo a la ubicación y delimitación perimetral, habiendo por tanto dudas sobre la identidad de la finca; todo ello de conformidad con lo establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2016. Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

Esta/s falta/s se califican de subsanables no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

Contra la precedente nota de calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Azucena Morales González registrador/a titular de Registro Propiedad El Rosario-Área Metropolitana Santa Cruz de Tenerife a día diecisiete de junio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. R. F. interpuso recurso el día 30 de julio de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primero. (...)

Tercero. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, se ha incurrido en un error en la identificación de la finca catastral objeto de inscripción pues la misma se basa fundamentalmente en la antigua descripción catastral de la que esta finca formaba parte en la fecha de la que se otorgó la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales del Sr. F. y Sra. G. R. otorgada el día 14-07-2020 (y a la que se insertó la certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 26 de febrero de 2020) de la que formaban parte dos propiedades, siendo que en la actualidad se encuentra segregada y plenamente identificada con la nueva referencia catastral 63655E1CS6466N0001DJ.

Nos encontramos por tanto con dos propiedades, las cuales fueron objeto de adjudicación como se ha expuesto, mediante la citada escritura de liquidación de bienes gananciales, Escritura de Don Francisco García-Arquimbau Ayuso, de fecha 14/07/2020, numero de protocolo 835/2020:

a. la que se adjudicó doña M. N. G. R., actualmente registrada con el número 40420 del Rosario [sic] y con referencia catastral 636 5509CS6466N0001MJ.

b. la que se se [sic] adjudicó el Sr. F., sin registrar, y actualmente con la referencia catastral 63655E1CS6466N0001DJ (...)

Linda: Al Norte, con las parcelas con las referencias catastrales 6365513CS6466N y 6365509CS6466N; Sur, con la calle (...); Este, con la parcela con la referencia catastral 6365509CS6466N; y al Oeste, con la parcela catastral 6365513CS6466N.

Cuarto. Consecuentemente con lo expuesto, siendo subsanable dicha calificación y acreditando esta parte la plena coincidencia [sic] del título presentado con la certificación

catastral en lo relativo a la ubicación y delimitación perimetral, de la que resulta plenamente [sic] identificada la propiedad, expresamente [sic] se interesa la estimación del presente recurso acordando su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme con lo establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2016 así como a lo preceptuado en el artículo 205.1 la Ley Hipotecaria, que dispone literalmente: "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 exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto."

Todo ello con base en los siguientes Fundamentos de Derecho:

Competencia.

Según lo dispuesto en el artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria podrá presentarse, contra la calificación negativa del Registrador, recurso, siendo competente para conocer del mismo la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Legitimación.

Conforme al artículo 325 a) del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria la recurrente posee legitimación para la interposición del presente recurso, toda vez que la inscripción debe ser practicada a su favor.

Procedimiento.

Conforme al artículo 326 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, el presente recurso se presenta con los requisitos legalmente exigidos, además de en el plazo de un mes establecido a tal efecto.

Por todo lo expuesto,

Solicito: Que tenga por presentado este escrito, junto con el documento que se acompaña, se admita, se tengan por hechas las manifestaciones contenidas en el mismo y por interpuesto, en tiempo y forma, recurso contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad, doña María Azucena Morales González, titular del Registro de la Propiedad el Rosario-Área Metropolitana Santa Cruz de Tenerife y, previos los trámites legales correspondientes, acuerde la estimación del presente recurso, procediendo a la inscripción interesada a favor de la [sic] recurrente.».

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de agosto de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, que «tampoco la referencia catastral aportada por el recurrente coincide con la descripción de la finca (...) Y sin que tampoco coincidan los datos relativos a la superficie edificada y sin que se aportaran tampoco las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación», y que «se acompañan al recurso planos y documentación técnica que nunca fueron aportados a este Registro a fin de que pudieran ser tenidos en cuenta por esta Registradora a los efectos de realizar la calificación (...)».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2024 y las en ella citadas.

1. La registradora suspende la inmatriculación de una finca porque «según el documento presentado el terreno tiene una cabida de 287,85 metros cuadrados, según la certificación catastral descriptiva y gráfica que se inserta al documento de fecha 26 de febrero de 2020, tiene una cabida de 592 metros cuadrados y consultada la sede electrónica del catastro de Santa Cruz de Tenerife con fecha 13 de junio de 2024, resulta arrojar una cabida de 520 metros cuadrados, por lo que no coincide con ninguna de las descripciones que constan de la finca que pretende inscribirse, motivo por el que debe aportarse otra base gráfica alternativa en términos coincidentes con la descripción de la finca o bien rectificar el título por los otorgantes del mismo».

El recurrente alega que se ha incurrido en un error en la identificación de la finca catastral objeto de inscripción pues de la misma referencia catastral formaban parte dos propiedades:

«a. la que se adjudicó doña M. N. G. R., actualmente registrada con el número 40420 del Rosario [sic] y con referencia catastral 636 5509CS6466N0001MJ.

b. la que se se [sic] adjudicó el Sr. F., sin registrar, y actualmente con la referencia catastral 63655E1CS6466N0001DJ.»

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece 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 exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

En efecto, la inmatriculación de fincas, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es uno de los supuestos para los cuales es legalmente preceptivo la aportación de una representación gráfica georreferenciada que contenga, con total precisión, la ubicación y delimitación geográfica, y, por ende, superficie interior comprendida en tal delimitación perimetral, pues el espacio físico así precisado es el que define la identidad de la finca, su delimitación jurídica y constituye el objeto del derecho de propiedad y demás derechos reales.

Además, se exige que tal georreferenciación sea plenamente coincidente con la descripción literaria de la finca, en el sentido de que no quede contradicha en modo alguno por ésta última.

3. Dicha georreferenciación, cuando se trate de inmatriculación de fincas nuevas, en principio, debe ser la resultante de una certificación catastral descriptiva y gráfica, para que, desde el mismo momento de la inmatriculación se consiga el doble objetivo de que la finca registral, como objeto del derecho de propiedad, quede perfectamente identificada y definida; y, además, que quede ya «ab initio» coordinada gráficamente con uno o varios inmuebles catastrales completos.

No obstante, como dijo la Resolución de 6 de marzo de 2024, «esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto a la posibilidad de la utilización de la georreferenciación alternativa en las inmatriculaciones de fincas, que debe admitirse, si hacemos una interpretación lógica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues cuando el mismo dispone que la descripción del título debe coincidir exactamente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, dicha circunstancia debe exigirse cuando la georreferenciación catastral coincide, aparentemente, con la realidad física».

Pero cuando exista una inconsistencia, del tipo que sea, en la cartografía catastral, «ya sea una inexistencia o inexactitud de la georreferenciación catastral (...) la inconsistencia de la base de datos catastral es un mero defecto técnico, que no debe impedir el tráfico jurídico de la finca. Por ello, el artículo 206 de la Ley Hipotecaria permite la utilización de georreferenciación alternativa para la inmatriculación de fincas de titularidad pública, lo cual debe poder extenderse al supuesto de fincas de titularidad privada, cuando exista la citada inconsistencia en la base de datos catastral».

Por ello, la Resolución de 22 de septiembre de 2017 declaró: «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral (...) no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral» siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa». Posteriormente, en las Resoluciones de 23 de septiembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 7 de septiembre de 2023, consolidó esta doctrina, que debe reiterarse en el presente caso.

En efecto, «la exacta identificación y descripción de la finca registral, como unidad del tráfico jurídico es una circunstancia que debe cumplirse en el asiento, no sólo en interés del titular registral de la finca, que ubica indubitablemente en el territorio su objeto de derecho, sino también en interés de los colindantes, a quienes no les va a afectar en el Registro la inconsistencia de la georreferenciación catastral y en favor de la Administración que podrá no solo conocer al titular del derecho, sino también la correcta ubicación y delimitación geográfica de la finca registral, al comunicarse a la Dirección General de Catastro la georreferenciación alternativa aportada, para poder proceder a subsanar la inconsistencia (...)».

Y aunque dicha utilización (de georreferenciación alternativa a la catastral) no está prevista para la inmatriculación de las fincas en los artículos 203 o 205 de la Ley Hipotecaria, la lógica debe llevarnos a matizar la ausencia de esa posibilidad en materia de inmatriculación de fincas.

Precisamente por ello, la ausencia de esa posibilidad de utilización de la georreferenciación alternativa en la inmatriculación de las fincas, señalada como uno de los defectos de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, por un importante sector doctrinal y de la práctica registral, debe interpretarse en el sentido de entender que el legislador está pensando en el supuesto de ausencia de inconsistencia de la base de datos catastral. Cuando la misma exista, debe evitarse el acceso de esa inexactitud al contenido del Registro de la Propiedad, como institución que aspira a la exactitud de todo el contenido publicado, la cual, por otro lado, presume la propia Ley Hipotecaria.

Y ese fue el argumento en el que se basó la Resolución de esta Dirección General de 4 de noviembre de 2021, cuando declaró, superando la doctrina de la Resolución de 24 de abril de 2018, que debe rechazarse la pretensión de inmatriculación de una finca cuyas coordenadas de posicionamiento absoluto, por las razones que sean (incluida la existencia de desplazamiento posicional patológico en la cartografía catastral) invadan el dominio público u otras fincas inmatriculadas. Y ello debe ser así porque no es admisible que una cuestión puramente técnica, como es la existencia de una inconsistencia de la base gráfica catastral, pueda paralizar el procedimiento registral, referido al seguro tráfico jurídico inmobiliario, donde cualquier retraso temporal, por un obstáculo no jurídico, puede generar problemas a quien pretende transmitir o adquirir el dominio del bien afectado por la inconsistencia o inexactitud del dato catastral.

Ciertamente, pudiera pensarse que la solución más ortodoxa fuera que la Dirección General de Catastro corrigiera previamente la inconsistencia de su base de datos. Pero, no es menos cierto que dicho procedimiento puede suponer una dilación temporal, que puede asumirse desde el punto de vista catastral, donde la inconsistencia no afecta al cumplimiento de los fines catastrales, pero que es difícilmente asumible desde el punto de vista registral, pues las transacciones en el mercado inmobiliario se caracterizan por su celeridad y seguridad jurídica que existe el tráfico inmobiliario.

En definitiva, es doctrina de este Centro Directivo que procede «fijar una interpretación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que encaje dentro del principio

constitucional de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución Española, que podría entenderse vulnerado si se retrasa la inmatriculación registral mientras la administración tributaria no solventa las inconsistencias de sus base de datos, lo que podría constituir una arbitrariedad, que el propio precepto constitucional proscribiera de nuestro ordenamiento jurídico».

Y esta interpretación se efectúa «salvaguardando plenamente la finalidad esencial de la ley, que es aumentar la precisión y seguridad jurídica en la delimitación registral del objeto del derecho de propiedad, mediante procedimientos técnicos que permitan conseguir su coordinación gráfica con el Catastro, como hecho que tiene por finalidad posibilitar el intercambio de información entre las instituciones registral y catastral, sin que el estado de coordinación deba producir efectos jurídicos, pues los mismos se producen con el asiento registral y no por circunstancias externas a él».

4. En el presente caso, la finca cuya inmatriculación se pretende se describe con una superficie de suelo de 287,85 metros cuadrados, diciendo que se encontraba integrada en un inmueble catastral con referencia 6365509CS6466N0001MJ, el cual tenía una superficie, según certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada, de 592 metros cuadrados de suelo.

Por tanto, dado que no se aporta georreferenciación catastral, ni alternativa, coincidente con la finca cuya inmatriculación se solicitaba, no queda sino confirmar la calificación negativa basada precisamente en este extremo.

5. Ahora, en vía de recurso, se alega que aquel inmueble catastral ha sido objeto de segregación, y que el inmueble segregado, con una nueva referencia catastral, la 63655E1CS6466N0001DJ, es el que se corresponde con la finca cuya inmatriculación se solicitó.

Como invoca la registradora, los documentos aportados en fase de recurso y no en la de la previa calificación registral no debieran ser objeto de toma en consideración, pues lo impide el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Pero es que además, dicho inmueble catastral 63655E1CS6466N0001DJ tiene una superficie gráfica catastral de 236 metros cuadrados, por lo que sigue sin ser coincidente con la superficie expresada en la descripción literaria, que era y sigue siendo de 287,85 metros cuadrados.

En consecuencia, 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, 10 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.