



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 8 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Petra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación, segregación, donación con definición de legítima y disolución de comunidad.

(BOE de 28 de junio de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para completar la descripción literaria de la finca. Calificación de la certificación catastral. No siempre será necesario tramitar el procedimiento que recoge el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica en los casos en que tal inscripción es preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral, fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198 y 199.

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Petra, doña Carmen Sáenz de Santa María García-Avello, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación, segregación, donación con definición de legítima y disolución de comunidad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, de fecha 5 de noviembre de 2015, número 1.068 de protocolo, se otorgó escritura de agrupación, segregación, donación con definición de legítima y disolución de comunidad. Interesa a los efectos de este expediente hacer constar lo siguiente: las parcelas que se agrupan tienen una extensión superficial de 200, 200 y 100 metros cuadrados respectivamente, por lo que la agrupada presenta en su descripción literaria una extensión de 500 metros cuadrados. Pero a continuación, se expone en la escritura, que la parcela resultante de la agrupación está formada por dos parcelas catastrales, una de clase urbana y otra de clase rústica, de una extensión superficial 204 y de 431 metros cuadrados respectivamente (que suman 635 metros cuadrados); se incorpora una certificación de



innecesariedad de licencia para segregar, expedida por el Ayuntamiento de Montuïri, de la que resulta que la agrupada tiene 635 metros cuadrados divididos en las dos parcelas señaladas. Seguidamente, sobre la parcela resultante de la agrupación y sobre la base de 500 metros cuadrados, se practica la segregación de una finca urbana de 204 metros cuadrados y se describe un resto de naturaleza rústica de una extensión de 296 metros cuadrados. Causó calificación negativa el día 11 de enero de 2016. El día 25 de febrero de 2016, ante el mismo notario y con el número 175 de protocolo, se otorgó escritura de rectificación de la anterior, por la que se solicitó de la registradora que complete la descripción literaria de la finca y, a tal efecto, se acredita su ubicación y delimitación gráfica mediante la correspondiente certificación catastral, descriptiva y gráfica de la misma, de la que resulta que la agrupada tiene una cabida de 616 metros cuadrados, «debiendo entenderse que se da así inicio al procedimiento que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria...».

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad Petra el día 26 de febrero de 2016, y fueron objeto de calificación negativa de fecha 7 de marzo de 2016 que, a continuación, se transcribe: «Datos de Identificación del Documento Nombre autoridad: Jesús María Morote Mendoza Población autoridad: Palma de Mallorca N.º Protocolo: 1068/2015 y 175/2016 N.º Entrada: 228/2016 N.º Diario: 18 N.º Asiento: 1761/18 Calificación Hechos: Se presenta escritura de agrupación, segregación, donación con definición de legítima, sobre unas determinadas fincas, y escritura de rectificación de la anterior, concurriendo las siguientes circunstancias: No procede la práctica de las operaciones solicitadas por los siguientes motivos: La finca resultante de la agrupación las registrales 11963, 12122 y 12137 se describe en la escritura como una finca con una superficie de 500 metros cuadrados mientras que de las certificaciones catastrales resulta que la finca tiene una superficie de 616 metros cuadrados por tanto no puede apreciarse la correspondencia entre una y otra. Deberá de manifestar el interesado expresamente cual de las dos cabidas es la que ha de tomarse como referencia para seguir la tramitación del expediente: Si es la de 500 metros cuadrados, está claro que el titular está manifestando que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca y deberá aportar además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación georreferenciada alternativa (art. 199.2 LH). Si la cabida correcta, según manifestación del titular, que deberá hacerse expresamente en la escritura es la de 616 metros cuadrados que resulta de la Certificación Catastral, es preciso que así se indique en el título para proceder a iniciar el expediente del artículo 199.1 LH. Asimismo, con la documentación catastral adjuntada solo podrá inscribirse la agrupación mencionada (una vez subsanado el primer defecto) pero no la segregación, ya que se trata de un supuesto de inscripción obligatoria de la representación geográfica georreferenciada de la finca Una vez efectuada la segregación, por tanto deberá modificarse el Catastro para presentar certificación de la finca segregada o bien presentar una representación georreferenciada alternativa en la que se describa la porción derivada de la segregación con los requisitos técnicos previstos en el art. 9b), apartado 4, de la Ley Hipotecaria y en el apartado 7.º de la Resolución conjunta DGRN y DGCatastro de 29 de octubre de 2015. (art. 9b LH y apartado 5.º Resolución 29 de octubre de 2015). Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. En su virtud, Acuerdo Suspender la inscripción del documento, en base a los fundamentos de derecho indicados.



www.civil-mercantil.com

Contra esta nota podrá (...) Petra, 07 de marzo de 2016. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Carmen Sáenz de Santa María García-Avello con firma electrónica reconocida».

III

El día 11 de marzo de 2016, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—La Ley exige, para que se inicie el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que el titular de dominio aporte la certificación catastral descriptiva y gráfica. En ningún caso dice que deba pronunciarse expresamente sobre la superficie (como exige la registradora), sino que la superficie y linderos resultan indirectamente de la ubicación y delimitación máxima. Cuando el titular aporta una certificación catastral que lleva incorporada la ubicación de la finca mediante coordenadas UTM, ya se está pronunciando a través de ella sobre la superficie que se atribuye a la finca, y Segundo.—La Dirección General de los Registros y del Notariado, se ha manifestado en su doctrina (Resolución de 17 de noviembre de 2015) en el sentido de que es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos. En este supuesto, aportada la delimitación georreferenciada de la finca, es ésta la que determina y acredita su superficie y linderos, y no la superficie que manifieste el interesado la que determina la realidad. En consecuencia, la registradora debería dar curso a la solicitud del interesado e iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Conforme el párrafo cuarto del número 1 del citado artículo, no puede calificar sin al menos tener las alegaciones de los llamados a hacerlas según los párrafos precedentes del mismo artículo. Sólo entonces podrá calificar la certificación gráfica aportada. En este caso, la registradora no ha realizado la actividad indagatoria previa a la calificación a que le obliga el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

IV

Mediante escrito, de fecha 14 de marzo de 2016, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015.

1. En primer lugar se debate en este expediente si el procedimiento que recoge el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para completar la descripción literaria de las fincas registrales, debe ser tramitado por el registrador con la descripción de la certificación catastral o por el contrario, debe ser iniciado a instancia y rogación expresa del titular registral describiendo éste como debe quedar literariamente la descripción de la parcela. En segundo lugar se debate si procede calificar la certificación catastral al tiempo de presentarse en el Registro o si por el contrario sólo ha de efectuarse tal calificación tras haber completado los pasos propios del procedimiento señalado.

Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:



- En escritura autorizada por el notario de Palma de Mallorca don Jesús María Morote Mendoza, de fecha 5 de noviembre de 2015, número 1.068 de protocolo, se otorga escritura de agrupación, segregación, donación con definición de legítima y disolución de comunidad.

- Las parcelas que se agrupan tienen una extensión superficial de 200, 200 y 100 metros cuadrados respectivamente, por lo que la agrupada presenta en su descripción literaria una extensión de 500 metros cuadrados. Pero a continuación, se expone en la escritura, que la parcela resultante de la agrupación está formada por dos parcelas catastrales, una de clase urbana y otra de clase rústica, de una extensión superficial 204 y de 431 metros cuadrados respectivamente que por lo tanto suman 635 metros cuadrados. Se incorpora una certificación de innecesariedad de licencia para segregar, expedida por el Ayuntamiento, de la que resulta que la agrupada tiene 635 metros cuadrados divididos en las dos parcelas señaladas.

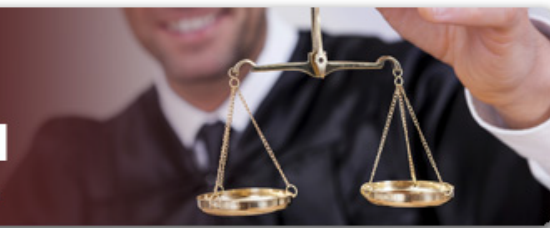
- Seguidamente, sobre la parcela resultante de la agrupación y sobre la base de 500 metros cuadrados, se practica la segregación de una finca urbana de 204 metros cuadrados y se describe un resto de naturaleza rústica de una extensión de 296 metros cuadrados.

- El día 25 de febrero de 2016, ante el mismo notario se otorga escritura de rectificación de la anterior, por la que se solicita que se complete la descripción literaria de la finca mediante la correspondiente certificación catastral, descriptiva y gráfica de la misma, de la que resulta que la agrupada tiene una cabida de 616 metros cuadrados, «debiendo entenderse que se da así inicio al procedimiento que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria». En esta escritura no se hace descripción literaria alguna de las fincas para adaptarlas a lo que resulta del Catastro, sino que, simplemente, se incorpora la certificación catastral con una nueva cabida, 616 metros cuadrados y aunque no se modifica la descripción literaria, se solicita que se inicie el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora señala que se deberá manifestar por el interesado expresamente cuál de las dos cabidas es la que ha de tomarse como referencia para seguir la tramitación del expediente: si es la del Registro, el titular está manifestando que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca y deberá aportar además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación georreferenciada alternativa. En otro caso, esto es, si la cabida que ha de tomarse como referencia es la del Catastro, entonces el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece el procedimiento idóneo para la adaptación del Registro a la realidad jurídica extrarregistral. La registradora exige que el interesado señale cuál de las dos cabidas es la de referencia real, afirmando que únicamente podrá inscribirse la agrupación al no aportarse representación georreferenciada en la que se describa la porción derivada de la segregación.

El recurrente alega que en ningún caso dice la norma que deba pronunciarse expresamente sobre la superficie, sino que los linderos y superficie resultan indirectamente («a través de ello», o sea: de la ubicación y delimitación gráfica), por lo que sostiene que cuando el titular aporta la certificación catastral que lleva incorporada la ubicación de la finca mediante las coordenadas UTM, ya se está pronunciando, a través de ella, sobre la superficie que atribuye a la finca de su propiedad. No es objeto de recurso el defecto relativo a la ausencia de representación georreferenciada en la que se describa la porción derivada de la segregación.

2. Dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su primer inciso que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».



El procedimiento que recoge el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas (...) La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9».

Como señaló la Resolución de 12 de febrero de 2016, no siempre será necesario tramitar este procedimiento para la inscripción de la representación gráfica en los casos en que tal inscripción es preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

A tales rectificaciones superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita, como la del caso que nos ocupa, se ha referido este Centro Directivo en Resolución de 17 de noviembre de 2015: «(...) 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 (...) Y, finalmente, los [medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas] que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria».

3. En el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Y en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la



finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo». En ninguno de ellos, ni en el artículo 199.1 antes citado, se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación.

En el presente caso, tal y como alega el recurrente, se pretende completar la descripción literaria con la representación gráfica catastral, quedando debidamente cumplido el principio de rogación con la solicitud de inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199. No obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria).

Todo ello, sin perjuicio de la calificación de las dudas en la identidad de la finca que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación y que podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Tales dudas han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o 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 los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201 por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

4. También hay que apuntar la posibilidad de prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9 b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral. Sin embargo, ello no resulta de aplicación al presente caso, ya que, como señala la registradora en su calificación, no se aporta tal representación correspondiente a la última modificación hipotecaria realizada (segregación) lo que impide su inscripción, si bien este defecto no es objeto de recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 8 de junio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.