

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009750

RESOLUCIÓN de 23 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Oviedo n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

(BOE de 30 de octubre de 2019)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación. Falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Errores materiales. Subsanación. Lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales. Pero la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva. Por tanto, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 9 y 205.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 153 y 209.

En el recurso interpuesto por don Juan Antonio Escudero García, notario de Oviedo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Oviedo número 2, don Miguel Bernardo García, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de junio del año 2014, ante el notario de Oviedo, don Juan Antonio Escudero García, número 700 de protocolo, se documentaron las operaciones de partición de herencia de doña M. V. S. y don J. M. F., adjudicando, entre otras, una finca no inmatriculada perteneciente al término de Las Regueras. Por acta otorgada el mismo día, ante el mismo notario, con el número 704 de protocolo, se instó la inmatriculación de algunas de las fincas objeto de la citada partición, adjudicadas a doña M. C., doña B. y doña R. M. V. y doña A. V. F. La misma se concluye mediante acta autorizada por el mismo notario, el 11 de enero de 2019, número 29 de protocolo.



Mediante acta autorizada el día 14 de marzo 2019, por el mismo notario, al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial, número 382 de protocolo, se ponen de manifiesto los errores materiales padecidos en la descripción de los inmuebles y su descripción correcta, rectificando su descripción en los documentos referidos. En concreto, en cuanto a la finca descrita con el número 17 en la escritura de adjudicación de herencia, se manifiesta que constaba con una superficie de 1.747 metros cuadrados cuando en realidad su superficie es de 3.922 metros cuadrados.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2, son objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«(...) en cuanto a la finca relacionada bajo el número 17/ (...) del inventario el Registrador que suscribe ha acordado suspender su inscripción por las siguientes causas:

Hechos:

1. Se presenta escritura autorizada el 20 de junio de 2014 por el Notario de Oviedo don Juan Antonio Escudero García, n.º 700 de protocolo, en la que por fallecimiento de 1/ doña M. V. S. y 2/ don J. M. F., 3/ don A. M. V., 4/ don M. M. V., 5/ don W. M. V., 6/ doña O. M. V., 7/ doña M. P. F. M., 8/ doña C. M. V., 9 /don J. M. V., 10/ doña a. M. V., los herederos de los citados causantes -doña M. M. P., don A. M. M., doña M. C., doña M. A., doña M. A. M. S., don J. L. R. M., don E., doña M. I., don F., don J. R., don A. A. M., doña R. F. M., don P. S. H., don R., don J. M., don C., don I. S. F., doña M. C., doña B. y doña R. M. V., doña A. V. F. y doña M. A. S. S.-aceptan sus herencias y se adjudican diecinueve fincas sitas en Las Regueras, solicitándose ahora expresamente la inscripción de las fincas relacionadas bajo los números 16/ (...); 17/ (...) y 18/ (...) del inventario, -las cuales no se encuentran inscritas-, en los términos allí consignados a los que me remito.

2. Se acompaña: a) copia autorizada de escritura de protocolización de expediente de acta de notoriedad complementaria de inmatriculación, otorgada en Oviedo el once de enero de dos mil diecinueve, ante el notario don Juan Antonio Escudero García, número 29 de su protocolo y b) copia autorizada de escritura de rectificación autorizada en Oviedo el catorce de marzo de dos mil diecinueve por el notario don Juan Antonio Escudero García, número 382/2019 de su protocolo, incorporándose en dicha escritura certificaciones catastrales descriptivas y graneas de las fincas que según manifiestan corresponden a las expresadas fincas.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción de la finca relacionada bajo el número 17/ (...), del inventario por no cumplirse los requisitos necesarios para su inmatriculación de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria dice en su primer párrafo 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 inmatriculaclor y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto."

La finca se describe en el título inmatriculador con una superficie de 1747 metros cuadrados, no existiendo plena correspondencia con la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se refiere a una parcela de 3922 metros cuadrados.

No puede entenderse subsanado este defecto por la rectificación que de la descripción de tal finca se hace en escritura rectificatoria de 14 de marzo de 2019, autorizada por el notario don Juan Antonio García Escudero [sic] con número 382 de protocolo, puesto que a diferencia de lo que sucede con las otras dos fincas aludidas en la escritura rectificatoria (en las que sí puede entenderse que existe la mera corrección de un error material de la descripción de tales fincas a los efectos de ajustar el título y la certificación catastral, pues la rectificación es de sólo uno y dos metros respectivamente, no existiendo por lo tanto duda alguna de la correspondencia entre la finca rectificadora y la que fue objeto de adjudicación en la escritura de partición), la rectificación que de la finca 17 se hace es de tal entidad que implica que la finca una vez rectificadora su

descripción, no puede entenderse que sea la misma finca que se adjudicó en la partición de la herencia, sino que se refiere a una realidad mucho mayor. Dicho de otro modo, no puede entenderse que la rectificación de la finca 17 sea una mera corrección de un error material, sino que lo que se está haciendo es describir una finca distinta (en cuanto se refiere a una realidad material muy superior) de la que fue efectivamente adjudicada en la partición. Por ello, tal rectificación excede de una mera subsanación de un error material, para ser un verdadero cambio del objeto o finca adjudicada en la partición. Y por ello exigirá dicha rectificación la concurrencia y el consentimiento de todos los intervinientes en la escritura de partición que se quiere rectificar.

Consecuentemente, no pudiéndose tener en cuenta la rectificación del título inmatriculador hecha en la escritura rectificatoria ni tampoco por el mismo motivo la hecha en similares términos en el acta de notoriedad [sic] acreditativa de la previa adquisición de la finca por los transmitentes, no existe plena correspondencia entre la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador (con una cabida de 1747 metros cuadrados) la certificación catastral descriptiva y gráfica (referida a un terreno de 3922 metros cuadrados).

Contra la precedente nota de calificación se podrá: (oferta de recursos) (...)

Oviedo, veintitrés de abril de dos mil diecinueve.–El registrador (firma ilegible), Fdo: D. Miguel Bernardo García.»

III

Don Juan Antonio Escudero García, notario de Oviedo, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2019 que tuvo entrada en el citado Registro el día 23 de mayo, en el que alega lo siguiente:

«Primero. Por escritura autorizada por mí en Oviedo el día veinte de junio del año dos mil catorce, con el número 700 de protocolo, se documentaron las operaciones de partición de herencia de doña M. V. S. y don J. M. F., en los términos y con los pactos que en ella se contienen y que omito aquí por razones de brevedad.

Segundo. Por acta autorizada por mí el mismo día citado, con el número 704 de protocolo, se instó la inmatriculación de algunas de las fincas objeto de la citada partición, adjudicadas a doña M. C., doña B. y doña R. M. V. y doña A. V. F.

El expediente correspondiente, una vez concluido por todos sus trámites, fue protocolizado en virtud de acta autorizada por mí en Oviedo, el día once de enero de dos mil diecinueve, con el número 29 de protocolo.

La inmatriculación de tres de las fincas objeto del expediente fue suspendida por el Sr. Registrador de la Propiedad por existir discrepancias entre la descripción de los inmuebles en la escritura de partición y la que resultaba de aquél.

Tercero. Para subsanar el problema anterior, por acta autorizada por mí y ante mí con fecha del catorce de marzo del año en curso, con el número 382 de protocolo, se dejó constancia de los errores materiales padecidos en la descripción de los tres inmuebles referidos, del origen o causa de dichos errores, así como de la descripción correcta de aquéllos; todo ello en los términos que constan en dicho acta y que omito aquí por razones de concisión.

Cuarto. Presentados nuevamente en el Registro de la Propiedad los documentos principales antes reseñados, junto con el acta a que se refiere el apartado precedente, fue calificada por el Sr. Registrador de la Propiedad titular del Registro número Dos de Oviedo, con fecha del veintitrés de abril del año en curso (y cuya calificación es la que será objeto de recurso mediante este escrito), en el sentido de inmatricular dos de los inmuebles, suspendiendo la inmatriculación de uno de ellos, concretamente la finca llamada "(...)", número 17 del inventario, por los fundamentos de derecho siguientes: (...)

Quinto. Que tiene determinado por medio del presente escrito interponer recurso contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad titular [sic] del Registro número Dos de Oviedo, en base a los siguientes

Fundamentos:

Primero. El recurrente entiende que el Sr. Registrador incurre en un error de concepto en su calificación.

Efectivamente, el error material no lo determina un criterio cuantitativo, sino cualitativo. Es decir, existe un error material, no porque la discrepancia o diferencia entre el dato contenido en el instrumento público sea mayor o menor cuantitativamente, sino porque se trata de un error derivado y padecido por una causa objetiva y apreciable por el notario, cuya evidencia resulta, bien del propio instrumento público, bien de la documentación



que fue base o antecedente para su preparación, bien del contenido de otros documentos o registros públicos, bien de la voluntad conocida y apreciada de los intervinientes, o bien de la concurrencia de todos o algunos de los elementos anteriores. En este sentido, la cualidad o carácter de error material no dependerá de que la diferencia sea de un metro, cien, mil o diez mil, o de un euro, cien, mil o cien mil, si se tratare de valoraciones o precios, etc.; sino que de la certeza de que el dato contenido en la escritura es erróneo, de resultas de su confrontación con cualquiera de los elementos objetivos señalados en el párrafo precedente.

Segundo. En el supuesto que motiva el presente otorgamiento, concurren las siguientes circunstancias:

1.º Se trata de un inmueble que carece de titulación pública anterior. Los interesados, que conocen físicamente los inmuebles objeto de la herencia se remiten a sus datos catastrales y así se describe el inmueble en la escritura pública. En ella queda claro que el bien inventariado constituye la parcela 97 del polígono 32 del Catastro de Rústica del municipio de Las Regueras.

2.º En la escritura se hace constar y se advierte que, dada la existencia de una incongruencia en los datos catastrales no se puede obtener la certificación descriptivo-gráfica del inmueble, sin que ninguno de los interesados tuviere reparo o reserva alguna (evidentemente porque todos ellos tenían claro que esa finca, que es una e identificada físicamente por todos ellos, era objeto de adjudicación a determinados herederos).

3.º A mayor abundamiento, entre los antecedentes presentados Por los interesados para la preparación de la escritura, se hallaba un informe técnico de valoraciones, que fue base para determinar el reparto de los inmuebles de mutuo acuerdo entre todos los coherederos, en el que se aportaba base gráfica de la finca, coincidente con la que publicaba y publica el Catastro.

4.º Aunque la escritura pública se otorgó sin haber podido obtener la certificación descriptivo-gráfica de la finca, debido a la necesidad de proceder al otorgamiento, dada la dificultad de reunir a todos los otorgantes, así como la avanzada edad de alguno de ellos, de la Notaría se había remitido al Catastro la comunicación correspondiente, para subsanar la incongruencia que el mismo publicaba.

5.º Cuando se inició la tramitación del acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación del inmueble, al observar que persistía la imposibilidad de obtener la certificación telemática, un empleado de mi despacho se puso en contacto con el Catastro, siendo entonces cuando se descubrió que se trataba de un error material en el cálculo alfanumérico de la superficie del inmueble.

Dicho error era patente, hasta el punto de que fue corregido de oficio y de forma inmediata por el propio organismo citado, sin necesidad de instar ningún expediente por parte de la Notaría o de los interesados, conociéndose en ese momento la verdadera superficie catastrada del inmueble.

6.º La corrección anterior no afectó en absoluto a la base gráfica o plano del inmueble, la cual permaneció sin cambio o alteración alguna, como personalmente pude comprobar.

7.º A mayor abundamiento, el notario que suscribe el presente consultó los antecedentes del inmueble en el Catastro, relativos a sus datos físico-económicos, pudiendo comprobar que, desde que existía referencia de los mismos, hasta el año 2001, dicho inmueble figuraba con la superficie de 3.921 m², es decir, sustancialmente igual a la publicada tras la corrección del error; habiendo sido con motivo de un procedimiento de valoración masiva tramitado en el citado año, cuando la superficie que publicaba el Catastro había pasado a ser de 1.747 metros cuadrados; todo ello sin que en ninguna de dichas ocasiones hubiere habido cambio alguno en la planimetría de aquél.

8.º Por ello se prosiguió con la tramitación del acta de notoriedad para la inmatriculación, una vez puestos de manifiesto los datos correctos del inmueble, sin que existiere oposición o alegación alguna por parte de terceros.

Tercero. Todo lo expuesto llevó al notario que suscribe el presente escrito a entender que en la constatación de la superficie del inmueble en su descripción contenida en la escritura de veinte de junio del año dos mil catorce se padeció un error material, arrastrado o derivado de la errónea reseña de dicha superficie en los datos del Catastro, resultando, a mi juicio, la evidencia del error de la apreciación del conjunto de circunstancias concurrentes, esto es:

1.º Se trataba de una finca única y concreta, que se identificó por todos los interesados desde un principio como la parcela 97 del polígono 32.

2.º De los antecedentes, en particular el informe técnico aludido, resultaba la existencia y valoración de una única finca, cuya base gráfica coincidía con la del Catastro.

3.º La existencia de una inconsistencia en los datos catastrales resultaba de la propia escritura y era conocida por los otorgantes, sin que existiere reserva o inconveniente alguno para el otorgamiento, puesto que todos ellos entendían que la parcela catastral citada se adjudicaba en su totalidad a determinados coherederos.

4.º El error padecido en el Catastro era claramente un error grosero en el cálculo de la superficie, prueba evidente de lo cual es que el propio organismo lo rectificó de oficio y de forma inmediata.

5.º El inmueble, según los antecedentes obrantes en el Catastro, había figurado tradicionalmente, hasta el cambio producido en el año 2.001, con una superficie básicamente idéntica a la resultante de la corrección del dato correspondiente.

Por lo cual, entendiéndose que existían evidencias objetivas suficientes para considerar que se trataba de un error material (el cual ya había sido puesto de manifiesto y subsanado en el expediente del acta de notoriedad para la inmatriculación), es por lo que se otorgó el acta de fecha catorce de marzo del año en curso, con el número 382 de protocolo».

IV

El registrador de la Propiedad de Oviedo número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, y 205 de la Ley Hipotecaria; 153 y 209 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015, 4 y 12 de mayo, 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 1 de febrero y 29 de septiembre de 2017, 16 de enero, 27 de febrero y 1 de agosto de 2018 y 5 de junio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca bajo las siguientes circunstancias de hecho:

– La finca se describe en el título inmatriculador (escritura de adjudicación de herencia) con una superficie de 1.747 metros cuadrados. Dicho título es complementado con acta de notoriedad para la inmatriculación, en la que se describe de la misma forma a lo largo de todos sus trámites, exceptuando las dos últimas diligencias en las que se incorpora certificación catastral de la que resulta una superficie de 3.922 metros cuadrados y se hace constar por el notario una nueva descripción de la finca con la indicada superficie.

– Posteriormente se rectifica la descripción de la finca en ambos documentos mediante acta autorizada por el notario al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial, haciendo constar que su superficie es en realidad 3.922 metros cuadrados.

El registrador suspende la inscripción por considerar que no existe correspondencia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, entendiéndose que la rectificación contenida en el acta de subsanación «es de tal entidad que implica que la finca una vez rectificadas su descripción, no puede entenderse que sea la misma finca que se adjudicó en la partición de la herencia, sino que se refiere a una realidad mucho mayor» y que “no puede entenderse que la rectificación de la finca (...) sea una mera corrección de un error material, sino que lo que se está haciendo es describir una finca distinta (en cuanto se refiere a una realidad material muy superior) de la que fue efectivamente adjudicada en la partición. Por ello, tal rectificación excede de una mera subsanación de un error material, para ser un verdadero cambio del objeto o finca adjudicada en la partición. Y por ello exigirá dicha rectificación la concurrencia y el consentimiento de todos los intervinientes en la escritura de partición que se quiere rectificar”.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que existe un error material, no porque la discrepancia o diferencia entre el dato contenido en el instrumento público sea mayor o menor cuantitativamente, sino porque se trata de un error derivado y padecido por una causa objetiva y apreciable por el notario; que la finca ya se identificó por todos los interesados desde un principio como la parcela 97 del polígono 32; que en informe técnico resultaba la existencia y valoración de una única finca, cuya base gráfica coincidía con la del Catastro; que la existencia de una inconsistencia en los datos catastrales resultaba de la propia escritura y era conocida por los otorgantes; que se trataba de un error padecido en el Catastro que era claramente un error grosero en el cálculo



de la superficie, y que el propio organismo lo rectificó de oficio y de forma inmediata; y que el inmueble, según los antecedentes obrantes en el Catastro, había figurado tradicionalmente, hasta el cambio producido en el año 2001, con una superficie básicamente idéntica a la resultante de la corrección del dato correspondiente.

2. Para la resolución de este recurso procede, en primer lugar, recordar que, a efectos de inmatriculación, con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el citado artículo 53 es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos.

Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro.

En concreto, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige 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».

3. A tal efecto, se autoriza un acta al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial en la que se rectifica la superficie de la finca tanto en el título inmatriculador como en el acta de notoriedad que complementa al mismo.

El citado precepto establece que «los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales inter vivos, podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiere originado o sufrido. Solo el Notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado.

En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales.

Pero es también doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de junio y 5 de septiembre de 2012 y 21 de marzo de 2015), que la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva.

Por tanto, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder.

4. En este caso concreto, a la vista de la documentación incorporada a la escritura de herencia, en concreto, del certificado catastral telemático y de los datos catastrales que constan en la misma, en los que figura el perímetro de la finca, se infiere que nos encontramos ante una modificación catastral sobrevenida que se limita a la rectificación del dato alfanumérico referido a la superficie de la parcela que consta en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que se debe a un error en Catastro, subsanado por este organismo, según afirma el notario recurrente.

En tal supuesto, es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo y, por lo tanto, la posible divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo –por una parte–, y la que ahora consta rectificada en la certificación catastral actualizada –por otra– puede ser fácilmente solventada.

Como se desprende de los antecedentes, la porción de terreno identificada por el plano y por sus coordenadas georreferenciadas no ha sido objeto de ninguna modificación. Ello resulta patente en este caso, puesto que en la descripción de la finca no sólo se dice expresamente que la misma “constituye en el Catastro la Parcela X del Polígono Y”, sino que además sus linderos se señalan por referencia a los números de las parcelas catastrales situadas en su entorno, y se le asigna, precisa y concretamente, la superficie que se hace constar en el Catastro, protocolizándose además el certificado catastral con el plano de la finca. Posteriormente, para autorizar el acta subsanatoria, el notario incorpora una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, con el mismo plano y linderos, pero con la indicación de la superficie de la finca correctamente calculada.

En consecuencia, el cálculo de la superficie de terreno comprendida dentro de dichas coordenadas no es más que una simple operación geométrica, algo más compleja, pero en todo equivalente a lo que constituiría el cálculo de la superficie comprendida dentro de un rectángulo cuyas medidas fueran conocidas. Así pues, la rectificación se ha limitado al dato resultante de dicho cálculo, que en la primitiva certificación catastral era erróneo, para sustituirlo por el indicado en una nueva certificación catastral una vez subsanada la misma. En consecuencia, puede en principio afirmarse que la rectificación ha constituido una simple operación aritmética que no es más que la subsanación de un error material resultante del contexto de la misma escritura, y cuyo limitado alcance se confirma por la certificación catastral, en la que, manteniéndose inalterado el perímetro de la finca, se modifica el dato de la superficie resultante de ese perímetro. En cualquier caso, no cambia el objeto del negocio, que es un concreto terreno identificado mediante un plano catastral que no ha sufrido alteración alguna. Y esto se hace de forma precisa y concreta por referencia a documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización (el certificado catastral protocolizado) y a otros que prueban fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso (la certificación descriptiva y gráfica posterior, con la superficie correctamente calculada).

Ahora bien, tratándose de un negocio consentido por varias partes con intereses contrapuestos, puesto que se reparte una herencia mediante la formación de lotes de valores proporcionales a la participación de cada cotitular en el conjunto, podría ocurrir que la subsanación, aunque se refiera a un simple error material como es el cálculo de la superficie comprendida dentro de un perímetro que no ha sufrido alteración, afectara a su valoración y por tanto potencialmente al contenido negocial del documento, y en tal caso no podría ser formalizada mediante un acta o diligencia de subsanación autorizada conforme al artículo. 153 del Reglamento Notarial, requiriendo el consentimiento de los otorgantes del documento.

Es cierto que, según hace constar el notario en su escrito de recurso, las valoraciones con base en las cuales se otorga el negocio resultan de un informe técnico, que fue la base para determinar el reparto de los inmuebles de mutuo acuerdo entre todos los coherederos. Y en dicho informe se incorporaba la base gráfica de la finca, coincidente con la que publicaba y publica el Catastro, que por tanto se debió tener en cuenta para realizar la valoración de la finca. De ser así, sería posible la subsanación por el notario con apoyo en el artículo 153 del Reglamento Notarial, puesto que la rectificación del dato alfanumérico de la superficie no alteraría el valor asignado a la finca.

Son numerosos los elementos que cabe tener en cuenta para dicha subsanación, de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial: el contexto del documento autorizado y los inmediatamente anteriores y siguientes (entre los que se incluye la certificación catastral incorporada a todos los documentos, con un plano que permanece inalterado y una medición que resulta simple y directamente de las coordenadas georreferenciadas que refleja dicha certificación, en su última versión), y en particular los documentos que prueben fehacientemente



hechos o actos consignados en el documento defectuoso y los hechos percibidos por el notario en el acto del otorgamiento (pudiendo considerarse incluido entre los dos últimos el informe técnico a que hace referencia el notario en su recurso).

Sin embargo, en el acta subsanatoria autorizada con apoyo en el artículo 153 el notario no ha hecho referencia alguna a la existencia y contenido de dicho informe y a su trascendencia a efectos de fundamentar la subsanación de la escritura. Ello determina, por un lado, que la existencia del mismo no pudiera ser tomada en consideración en la nota de calificación, que es lo que se analiza en esta Resolución, y por otra parte, y de forma muy especial, que la subsanación, si bien es posible en principio, no haya quedado clara y suficientemente fundamentada en la última escritura, como se debería haber hecho. Porque si bien es cierto que esa adecuada fundamentación de la subsanación podría siempre acreditarse en un procedimiento judicial en que la misma se discutiera, la escritura, como título legitimador en el tráfico debe cuando menos consignar de forma clara cuáles son los datos o documentos que, en un caso como éste, se han tenido en cuenta por el notario para poder formalizar esa subsanación, al considerar bajo su responsabilidad que la misma no afectaba al valor asignado a la finca en el documento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación del registrador, en los términos que se derivan de los anteriores razonamientos.

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, 23 de agosto de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.