

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5235 *Resolución de 20 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Verín, por la que se suspende la inscripción de fincas de reemplazo resultantes de un acta de reorganización de la propiedad en procedimiento de concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto don J. G. R., en la representación que ostenta como delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Verín, don Antonio Manuel Oliva Izquierdo, por la que se suspende la inscripción de fincas de reemplazo resultantes de un acta de reorganización de la propiedad en procedimiento de concentración parcelaria.

Hechos

I

Mediante acta de reorganización de la propiedad autorizada por el notario de Verín, don Alfonso Castro Lago, el día 17 de febrero de 2004, se adjudicó a la Administración General del Estado nueve fincas radicantes en término de Monterrei.

II

Presentados los nueve títulos de concentración parcelaria en el Registro de la Propiedad de Verín, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes de su Reglamento de desarrollo: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por el Ministerio de Hacienda y Administración Pública, Sección de Patrimonio del Estado, el día 28 de noviembre de 2016 bajo el asiento de presentación número 1154 del tomo 45 del Libro Diario, y con el número de entrada 1889, que corresponde a unos títulos de concentración parcelaria de nueve fincas radicantes en este Distrito Hipotecario, formalizados por acta de protocolización de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Flariz (Monterrey-Ourense), autorizada por el Notario de Verín don Alfonso Castro Lago, con fecha de 17 de febrero de 2004, bajo el número 182 de protocolo, debidamente liquidada del impuesto, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Único.—Se presentan unos títulos de concentración parcelaria de nueve fincas radicantes en este Distrito Hipotecario para su inmatriculación en el Registro de la Propiedad a favor de la Administración Pública, de tal forma que, si bien se aporta toda la documentación necesaria al efecto, de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña resulta que hay una discordancia, respecto de cada una de las nueve fincas, entre los metros de superficie reconocidos por el Catastro Inmobiliario y los metros de superficie asignados por el órgano correspondiente de la concentración parcelaria. Fundamentos de Derecho 1) Los documentos de toda clase susceptibles de registración se hallan sujetos a la calificación del Registrador, quien, bajo su responsabilidad, habrá de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad civil de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo de los mismos, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento de ejecución. 2) El principio de especialidad que se infiere de los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo, que, en virtud de la

necesaria determinación de las circunstancias esenciales del derecho y de la finca que acceden al Registro de la Propiedad por vez primera, exigen, con más rigor aún si cabe en el supuesto de la concentración parcelaria, que la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador se adecue, en términos absolutamente coincidentes, con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte. Y ello porque, aunque estuviésemos ante el caso de uno de los «procedimientos iniciados con anterioridad» a que se refiere la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con el fin de evitar la obligatoria georreferenciación que implica un supuesto de reordenación de terrenos como es la concentración parcelaria -artículo 9, letra b) de la Ley Hipotecaria-, se trata propiamente de un supuesto de inscripción a favor de la Administración Pública del artículo 206 de la Ley Hipotecaria que no puede acogerse, por la fecha de su presentación, al régimen anterior a dicha Ley; y, aunque así no lo fuera, es desde antiguo incisiva la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado en la exigencia de que todo título por el que se inmatricule una finca se acompañe, sin excepción, de una certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente con el mismo. Véanse al respecto Resoluciones de este Centro Directivo como las de, entre otras, 5 de octubre de 2004, 29 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2008, o la más reciente de 8 de mayo de 2013. En su virtud, se suspende la práctica del asiento solicitado. El Registrador que firma esta nota advierte que el defecto es fácilmente subsanable mediante la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador. Queda automáticamente prorrogado el Asiento de Presentación por el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Esta Calificación podrá (...) Verín, a 13 de diciembre de 2016. El registrador (firma ilegible) Antonio Manuel Oliva Izquierdo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. R., en la representación que ostenta como delegado de Economía y Hacienda en Ourense, interpuso recurso el día 23 de enero de 2017 mediante escrito en el que alega en lo siguiente: «(...) Como motivo de impugnación se invoca el artículo 9, apartado b), de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, artículo que en su párrafo sexto establece: “Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.” De acuerdo con dicho párrafo, esta Delegación de Economía y Hacienda entiende que existe dicha correspondencia entre la representación gráfica aportada para cada una de las nueve fincas y la descripción literaria de cada una de ellas, toda vez que ambos recintos se refieren básicamente a la misma porción del territorio y la diferencias de cabida no exceden del diez por ciento de la cabida objeto de inscripción, y no impiden la perfecta identificación de cada finca ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, diferencias de cabida que se reflejan en el siguiente cuadro: Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento Flariz/Monterrei Parcela 28 Polígono 503 Superficie Título concentración y en Valoraciones 5.620 m² Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 5.497 m² Diferencia de cabida respecto del título -2% Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento Flariz/Monterrei Parcela 114 Polígono 503 Superficie Título concentración y en Valoraciones 2.100 m² Superficie Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 2.246 m² Diferencia de cabida respecto del título +7% Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento Flariz/Monterrei Parcela 449 Polígono 503 Superficie Título concentración y en Valoraciones 5.020 m² Superficie Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 5.170 m² Diferencia de cabida respecto del título +3% Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento

Flariz/Monterrei Parcela 463 Polígono 503 Superficie Título concentración y en Valoraciones 2.630 m² Superficie Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 2.651 m² Diferencia de cabida respecto del título +1% Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento Flariz/Monterrei Parcela 478 Polígono 503 Superficie Título concentración y en Valoraciones 2.100 m² Superficie Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 2.203 m² Diferencia de cabida respecto del título +5% Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento Flariz/Monterrei Parcela 537 Polígono 503 Superficie Título concentración y en Valoraciones 12.070 m² Superficie Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 12.146 m² Diferencia de cabida respecto del título +1% Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento Flariz/Monterrei Parcela Polígono 541 Superficie 503 Título concentración y en Valoraciones 2.410 m² Superficie Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 2.420 m² Diferencia de cabida respecto del título +0,01% Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento Flariz/Monterrei Parcela 689 Polígono 503 Superficie Título concentración y en Valoraciones 2.255 m² Superficie Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 2.212 m² Diferencia de cabida respecto del título -2% Zona Concentración Parcelaria/Ayuntamiento Flariz/Monterrei Parcela 577-2 (20577) Polígono 503 Superficie Título concentración y en Valoraciones 1.660 m² Superficie Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica 1.779 m² Diferencia de cabida respecto del título +7% Por todo lo expuesto, esta Delegación de Economía y Hacienda considera que las diferencias de superficie que hay entre la citada superficie reconocida por el Catastro Inmobiliario y la asignada por el órgano correspondiente de la concentración parcelaria, no sólo no exceden sino que, en la mayoría de las fincas, son muy inferiores al diez por ciento al que hace referencia el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, existiendo, en cualquier caso, una perfecta identificación de las fincas cuya inscripción se pretende y una correcta diferenciación respecto de sus colindantes, por lo que no es ajustada a Derecho la Calificación Negativa que mediante el presente se impugna».

IV

El registrador de la Propiedad de Verín informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 204, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria; 171 a 239 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 5 y 46 bis de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia; 2.2.e., 18.2.f. y 39 de la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 y 21 de abril, 9 y 12 de mayo y 1 y 7 de julio de 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de fincas en un procedimiento de concentración parcelaria oponiendo el registrador como defecto que no existe una total coincidencia en la superficie de las fincas según la descripción que figura en los títulos de concentración y la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas. El recurrente alega que las diferencias de superficie no exceden del 10%.

Es un hecho relevante para la resolución de este expediente, no puesto de manifiesto por el registrador ni por el recurrente, que la superficie de las nueve fincas que consta en el título es totalmente coincidente con la superficie alfanumérica que consta según Catastro como superficie total de cultivo de cada una de las fincas.

2. El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, contempla de forma expresa la concentración parcelaria como uno de los

supuestos en los que preceptivamente debe constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior a la Ley 13/2015 de 24 de junio, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas (cfr. disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio); la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque, como ya se afirmó en Resolución de esta Dirección General de 7 de julio de 2016, el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior.

3. Una vez fijada como punto de partida la necesidad de aportar la representación gráfica de las fincas, procede entrar en el objeto de debate de este expediente que consiste en determinar si la descripción literaria de los títulos de concentración parcelaria debe ser totalmente coincidente con la resultante de dicha representación gráfica.

El artículo 46 bis de la Ley 10/1985 de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia (por la que se rige el procedimiento objeto de este expediente) dispone que «firme el acuerdo de concentración parcelaria a que se refiere el artículo 33, la dirección general correspondiente de la Consejería competente en materia de agricultura autorizará el acta de reorganización de la propiedad, en la cual se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración, con las circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad, los derechos reales y situaciones jurídicas que hayan sido determinados en el período de investigación y la finca sobre la que hayan de establecerse, así como los nuevos derechos reales que se constituyan en las nuevas fincas de reemplazo». Asimismo, el precepto remite para la inscripción de los títulos de concentración en el Registro de la Propiedad a la legislación del Estado en la materia.

La Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 establece que la inscripción de las fincas de reemplazo debe practicarse sin hacerse referencia a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. Añade el precepto que «en la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma».

Por tanto, en la concentración parcelaria se produce un supuesto de subrogación real que implica el traslado íntegro de cargas y situaciones reales desde las parcelas de procedencia a las fincas de reemplazo. No obstante, la particularidad de que las inscripciones se practiquen sin referencia alguna a las parcelas de procedencia ha dado lugar de que en ocasiones se confunda con un supuesto de inmatriculación de fincas (v.g. en el propio artículo 204 de la Ley Hipotecaria, en la letra g del artículo 5.2 de la Ley 10/1985 de 14 de agosto, o en los artículos 2.2.e., 18.2.f. y 39 de la vigente Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia).

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.

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 los casos regulados en 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.

Sin embargo, fuera de los supuestos de inmatriculación contemplados en los citados artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria hay que estar a las normas generales sobre correspondencia de la descripción literaria con la resultante de la certificación catastral (artículo 9.b Ley Hipotecaria), más aún cuando la concentración parcelaria no es propiamente una inmatriculación.

Así ocurre en los casos de inmatriculaciones de fincas de las Administraciones Públicas (cfr. artículo 206) y, en particular, para las fincas de reemplazo en concentración parcelaria, dispone el artículo 204 de la Ley Hipotecaria que «cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral».

Por tanto, admitiéndose incluso una representación gráfica no catastral, no cabe duda de que no juega aquí la exigencia previa de la total coincidencia con Catastro y que resulta de aplicación al presente caso lo dispuesto en la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando prevé que «se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Además, en el caso concreto de este expediente no existe duda alguna de correspondencia de la fincas, pues la superficie contenida en la descripción literaria es idéntica a la que consta en la Sede Electrónica del Catastro como superficie de cultivo de cada una de las fincas, por lo que se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las nuevas fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).

Ahora bien, todo ello es sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 20 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.