

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2439 *Resolución de 12 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Torrent n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de segregación y compraventa de una finca rústica.*

En el recurso interpuesto por don J. M. T. G., como presidente de la sociedad civil «Comunidad de Regantes Alumbramiento de Aguas de la Inmaculada Concepción de Torrent», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torrent número 1, don Juan Antonio Tamarit Serrano, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de segregación y compraventa de una finca rústica.

Hechos

I

Por don Santiago Morán Martínez, notario de Torrent, se autorizó, el día 29 de diciembre de 1954, escritura pública por la que, doña V. A. M., vendía un campo de tierra seco de cabida media hanegada, equivalente a cuatro áreas quince centiáreas cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, previa segregación de una matriz descrita como campo seco de superficie treinta y cuatro hanegadas equivalentes a dos hectáreas, ochenta y dos áreas, cincuenta y cuatro centiáreas, a la sociedad civil «Comunidad de Regantes Alumbramiento de Aguas de la Inmaculada Concepción de Torrent» que la compraba por precio confesado recibido.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Torrent número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Torrent-Uno. Previo el examen y calificación preceptivos del precedente documento, que fue presentado en esta oficina a las diez horas, treinta y un minutos del día veintitrés de octubre del año dos mil quince, bajo el asiento 646 del Diario 77, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, ven base a los siguientes: Hechos: Se presenta escritura de Segregación y Compraventa otorgada el día 29 de Diciembre de 1954 ante el Notario que fue de Torrent Don Santiago Moran Martínez, bajo el número 1004 de su protocolo, por la que Doña V. A. M. titular de la finca registral 8070, segrega una parcela de 4 áreas, 15 centiáreas y 54 decímetros cuadrados, que seguidamente vende a favor de la Sociedad Civil Comunidad de Regantes, Alumbramiento de Aguas de la Inmaculada Concepción de Torrente. Según los libros del Registro resulta que de la finca registral 8070 queda un resto no descrito por segregar tan sólo de 4 áreas y 15 centiáreas, según consta por nota marginal extendida al margen de la inscripción 1a de dicha finca, por lo que la finca que ahora se pretende segregar presenta una superficie superior en 54 decímetros de la superficie que resta inscrita sobre la finca 8070. Fundamentos de Derecho: Visto los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, ya que no hay extensión superficial objetiva suficiente para poder ser practicada la segregación. Acuerdo: Suspender la inscripción del precedente documento. Contra la precedente nota (...) Torrent, a doce de Noviembre de dos mil quince (firma ilegible). El Registrador. Fdo. Juan Antonio Tamarit Serrano».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. T. G., en el concepto en que interviene, interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 24 de noviembre de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Falta de motivación en la nota de calificación, que se limita a determinar la diferencia de cabida, pero sin aclarar si lo que se suspende es la segregación o la compraventa, sin que se acompañe de una fundamentación de contenido jurídico o precepto legal en que apoye su decisión pues, los que se citan, son genéricos, en el sentido proscrito por la Resolución de 14 de abril de 2010; Segundo.—La superficie de la finca de la que procede la segregada, era más que suficiente al tiempo de la autorización de la escritura para la segregación solicitada, si bien la dilatación en el tiempo ha provocado que, al tiempo de la presentación, sólo reste como superficie inscrita 4 áreas y 15 centiáreas, superficie casi coincidente con la descrita en el título y con la que se conforma la adquirente, al entender que la parcela segregada en su día coincide con el resto existente. Distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (20 de marzo de 2002, 17 de diciembre de 2003 y 21 de mayo de 2012) afirman que, cuando queda un resto sin describir, las diferencias de descripción son irrelevantes si la finca está identificada, como ocurre en el supuesto en el que en ningún momento el registrador ha alegado duda sobre la identidad de la finca, como resulta del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, y Tercero.—La diferencia de superficie es de escasísima entidad; aun admitiendo su inaplicabilidad al supuesto, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario considera como rectificación de superficie que no impide la inscripción, una diferencia de la vigésima parte de la cabida inscrita, proporción muy superior a la que resulta de los hechos.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 14 de diciembre de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado, el archivero general de protocolos, no ha emitido respuesta.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria, así como todos los integrantes de su Título VI; 23 y 24 de Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias; 47, 50, 51 y 110 del Reglamento Hipotecario; 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 2001, 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, 17 de diciembre de 2003, 3 de mayo de 2006, 9 y 12 de abril, 21 de mayo y 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014.

1. La cuestión que se plantea en el presente expediente se refiere a si puede acceder al Registro de la Propiedad una segregación de finca rústica de superficie 4 áreas, 15 centiáreas y 54 decímetros cuadrados llevada a cabo en escritura pública fechada en 1954 cuando a la fecha de presentación en el Registro, día 23 de octubre de 2015, en la finca matriz sólo queda un resto no descrito de 4 áreas y 15 centiáreas.

El registrador opone en su nota de calificación negativa que no hay cabida registral suficiente para practicar la segregación solicitada, mientras que el recurrente afirma en su recurso que, dada la pequeña magnitud de la diferencia, por un parte, cabría rectificar la cabida inscrita conforme al artículo 298 del Reglamento Hipotecario hasta en un 5%, y por otra, que se conforma con la cabida registral al entender que la parcela segregada en su día coincide con el resto existente.

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

La afirmación que en el escrito de recurso se contiene relativa a que no especifica la nota si el defecto señalado se refiere a la segregación o a la compraventa no puede ser respaldada por cuanto es evidente que el defecto señalado afecta específicamente a la segregación pretendida, y que no es posible la práctica de la inscripción de compraventa sin la previa o simultánea de la segregación, de donde resulta que, en definitiva, el defecto observado se refiere al conjunto de operaciones solicitadas con la presentación del documento.

3. Como cuestión previa formal es preciso igualmente hacer referencia al objeto de este expediente. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «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».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho, por lo que no puede conocer de cuestiones ajenas a dicha calificación ni tampoco pueden tenerse en cuenta documentos que no se tuvieron en cuenta al tiempo de emitirla por no haber sido presentados junto al que la provoca.

Las consideraciones anteriores son importantes porque el escrito de recurso realiza dos afirmaciones que deben ser objeto de contestación: en primer lugar, que dada la práctica coincidencia de superficie de la parcela segregada con la que queda en el Registro como resto, se conforman con la inscripción de dicho resto a nombre de la sociedad civil

adquirente. En segundo lugar, que igualmente se conforman con la inscripción con la superficie que resulta del Registro.

Ninguna de ambas afirmaciones puede ser tenida en cuenta a los efectos de la presente Resolución. No puede tenerse en cuenta la solicitud de que la inscripción se haga con la superficie que resulta del Registro porque tal solicitud de inscripción parcial, no resulta del expediente ni resulta que se hiciese al registrador antes de emitir la calificación impugnada. Tampoco puede tenerse en cuenta la relativa a que la inscripción se haga efectiva no como segregación, sino como inscripción del resto. Téngase en cuenta que las operaciones y asientos registrales a realizar son bien distintos en uno y otro caso.

Ciertamente, la posibilidad de que la solicitud de inscripción de una segregación se lleve a cabo tiempo después de la autorización del título puede provocar que al tiempo de la presentación, y por la inscripción previa de otras segregaciones (artículo 47 del Reglamento Hipotecario), la superficie que quede registralmente como resto, caso de quedar alguna, sea superior, inferior, o coincidente con la que se segregó y no se inscribió en su día. En este caso, el recurrente sostiene que ese resto coincide esencialmente con la finca segregada y no inscrita en su día. Pero para que el registrador pueda llevar a cabo la inscripción en una forma distinta a la prevista y solicitada en el título es precisa una petición del titular registral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), mediante una solicitud que exprese debidamente dicha circunstancia; solicitud que no existe en el presente expediente. De otro modo se podrían conculcar importantes derechos del titular registral (como la propia titularidad de la finca resto agotada registralmente de superficie si en la realidad extrarregistral conserva superficie que por error de medición u otra causa no se reflejó en el asiento).

Por el contrario si la inscripción se solicita como segregación, tal y como resulta del título, pueden plantearse otras cuestiones de relevancia jurídica.

4. Determinado debidamente el ámbito en que puede pronunciarse la presente, el recurso no puede prosperar. La segregación que se llevó a cabo en 1954 y que ahora se presenta a inscripción «no cabe» en la finca matriz de la que se pretende. Si como consecuencia del acceso al Registro de la Propiedad de segregaciones posteriores la superficie de la finca matriz ha quedado agotada o disminuida de modo que la superficie resultante sea inferior a la que ahora se pretende inscribir, es evidente que no procede la inscripción sin que previa o simultáneamente se rectifique la superficie de dicha finca (artículo 40 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 47 y 50 de su Reglamento) lo cual ha de ser solicitado por el titular registral de la finca resto, y no simplemente por el comprador de la porción segregada.

No existiendo superficie suficiente en el Registro de la finca sobre la que se solicita la segregación no es posible la inscripción (vid. Resoluciones de 22 de octubre de 2001 y 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, entre otras). Como pusiera de relieve la Resolución de 17 de diciembre de 2003 la falta de reserva de superficie suficiente impide la práctica de la inscripción de segregación por cuanto no puede llevarse a cabo sobre una superficie mayor a la que consta registrada.

Es cierto como afirma el escrito de recurso que al tiempo de autorizarse la escritura pública de segregación y compraventa la superficie de la finca matriz era más que suficiente para llevar a cabo la segregación, pero dicha afirmación no puede desvirtuar las consideraciones anteriores. La entrada anticipada de títulos posteriores en el Registro de la Propiedad provoca que si al tiempo de la presentación del título retrasado la situación registral es incompatible con su contenido, no pueda llevarse a cabo la inscripción de conformidad con las exigencias del principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Es cierto igualmente que es doctrina de esta Dirección General (vid. «Vistos»), que no es relevante la existencia de disconformidad entre la descripción de la finca matriz contenida en el título y la que resulte de la presentada a inscripción siempre que no haya cuestión sobre su identidad y siempre que no se pretenda modificar la que resulte del Registro. Pero dicha doctrina no es de aplicación al supuesto que nos ocupa por cuanto no es posible llevar a cabo la operación solicitada sin rectificar la descripción de la finca matriz lo cual, como ha quedado explicado en los considerandos anteriores, no puede llevarse a

cabo sin consentimiento del titular registral ni puede pretenderse en vía de recurso (vid. Resoluciones de 12 de abril y 21 de mayo de 2012).

Finalmente no puede respaldarse la afirmación de que la diferencia de superficie sea irrelevante a los efectos de la inscripción (téngase en cuenta que por la fecha de presentación del título, 23 de octubre de 2015, la norma aplicable es la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a 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). Ciertamente la diferencia de superficie es de muy escasa entidad pero ello no quiere decir que en el especial supuesto que da lugar a la presente carezca de relevancia. El interesado, ante esta divergencia, podía haber procurado la rectificación de la superficie de la finca matriz (circunstancia probablemente difícil dado el tiempo transcurrido desde la autorización), o haber solicitado la inscripción de la finca segregada con la superficie posible conforme a Registro; pero esta última circunstancia no se produjo en el momento de la rogación por lo que, como ha quedado reiterado, no puede ahora ser solicitado en vía de recurso.

Todo ello sin perjuicio de que, mediante petición expresa al registrador, pudiera solicitarse la segregación de la finca con el límite de la superficie registralmente existente, siendo objeto de calificación.

5. A este respecto cabría, por último, plantearse cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos como el de la segregación aquí planteado y otros análogos (división, agrupación o agregación) cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La primera cuestión que cabe plantear es la relativa al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma. En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. Resolución de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

6. La otra cuestión atañe a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea

meramente potestativa. No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10 % de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: “este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita 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”. Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, “el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación”».

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino 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.

Finalmente, en cuanto a los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica georreferenciada que se aporte, habrá que estar a los detallados en la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, a la que remite el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, tal exigencia debe ponerse en necesaria correlación con la previsión en la disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 13/2015 de un plazo para la homologación de la aplicación informática para la calificación de las representaciones gráficas (tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria), así como un plazo en plazo de seis meses contados a partir de la publicación de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, durante el cual los registradores de la Propiedad podrán seguir remitiendo al Catastro Inmobiliario la información con respecto a los hechos, actos o negocios por ellos inscritos que venían siendo objeto de comunicación conforme a la Orden de 23 de junio de 1999 (disposición final de la Resolución Conjunta). Por ello mientras no se encuentre homologada la aplicación informática e implantado el sistema de comunicación de información en previsto en la citada Resolución Conjunta, debe aplicarse para la aportación de las representaciones gráficas alternativas el mismo criterio previsto en el punto tercero, letra b, de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, de manera que transitoria y excepcionalmente será admisible la aportación de la representación geográfica y lista de coordenadas correspondientes a una determinada finca en cualquier formato que permita al registrador generar un archivo electrónico en formato PDF que las contenga junto con el

código de finca registral, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica, y en el acta de inscripción hará constar que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación. Y ello sin perjuicio, de que una vez que se haya efectuado dicha homologación y esté operativo el sistema de comunicación de información, a través del mismo se dé cumplimiento por el Registrador a las obligaciones que le incumben conforme a la expresada Resolución conjunta en cuanto a todas las representaciones gráficas que se hayan inscrito desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

En consecuencia, por los fundamentos jurídicos primero al cuarto específicamente aplicables al presente recurso, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 12 de febrero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.