

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14647 *Resolución de 21 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Sigüenza, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa de finca de reemplazo.*

En el recurso interpuesto por don D. S. S., como delegado de Economía y Hacienda en Guadalajara, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Sigüenza, doña María Fernández Cora, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa de finca de reemplazo resultante de un procedimiento de concentración parcelaria.

Hechos

I

Mediante documento administrativo de compraventa de finca rústica otorgado en Guadalajara el día 13 de junio de 2017 por don D. S. S., en la representación que ostenta como delegado de Economía y Hacienda en Guadalajara, y por don J. P. G., como comprador, se acordó la compraventa de la finca registral número 5.973 del término de Atienza. Dicha finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Sigüenza como parcela número 76 del polígono 6 del Plano General de la Concentración Parcelaria de la zona de Atienza, con una superficie de 16 áreas y 20 centiáreas. Según el título y certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompañaba, se trata de la parcela 76 del polígono 6 del municipio de Atienza y tiene una superficie de 0,1682 hectáreas.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, fue objeto una primera nota de calificación de fecha 18 de julio de 2017. Aportada documentación a efectos subsanatorios, fue revocado el primer defecto advertido, dictándose la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Antecedentes de hecho: La documentación anteriormente reseñada causó nota de calificación negativa en este Registro el 18 de Julio de 2017. El 24 de agosto del mismo se presenta nueva documentación en orden a subsanar los defectos expuestos en aquélla si bien con relación a ello se hace constar lo siguiente: 1. El defecto expuesto relativo al cambio de la denominación del lugar de situación de la finca se considera subsanado. 2. En cuanto al defecto expuesto relativo a la rectificación de la cabida de la finca, el interesado manifiesta en la documentación aportada que queda acreditada la superficie de la finca de 16 hectáreas [sic]. Sin embargo el título de compra contiene solicitud expresa de rectificación de cabida de la finca, pasando de 1.620 metros cuadrados a 1.682. Debe constar la conformidad expresa del interesado al despacho parcial del documento, manteniendo inalterada la superficie registral de la finca. Fundamentos de Derecho: I) Esta nota de calificación se extiende por El Registrador titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto

legal citado. II) En cuanto al fondo de la cuestión: En cuanto a la no modificación de la superficie registral de la finca, se remite esta parte al fundamento de derecho expuesto en la primera nota de calificación, que se reproduce: en cuanto a la rectificación de cabida cuya inscripción asimismo se solicita, si bien es cierto que la diferencia de superficie está dentro del límite legal señalado por el artículo 201.3 de la LH del 10% para acreditar dichas rectificaciones por medio de certificación catastral descriptiva y gráfica, la finca de que se trata procede de concentración parcelaria, lo cual conlleva necesariamente que cualquier cambio en las mismas ha de ser consentido por el órgano autonómico competente. La rectificación de cabida es por concepto la modificación de un dato erróneo respecto a la superficie de la finca, por lo que dicha rectificación ha de ser en concurrencia con el órgano que inicialmente dispuso de la superficie de la finca de reemplazo, todo ello en orden a la finalidad de conservación de la concentración que disponen los artículos 235 y siguientes de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, máxime en un caso como el presente donde no se manifiesta que la superficie que ahora arroja la certificación catastral sea coincidente con la realidad, ya que se dice exclusivamente que “obedece a una modificación sobrevenida de la superficie catastral una vez convocada la subasta y efectuada por la Dirección General del Catastro”. En este mismo sentido dispone el artículo 201.1.e) de la LH que “no podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de (...) fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”. Para la inscripción de la transmisión manteniendo inalterada la superficie registral de la finca, es decir con los 1.620 metros cuadrados con que consta inscrita, es precisa la conformidad expresa del interesado al despacho parcial del documento, no pudiendo practicarse de oficio (RDGRN 26 de Julio de 2007, 10 de Abril de 2014 o 18 de Julio de 2016, entre otras). Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...) Sigüenza, 28 de agosto de 2017.– El Registrador accidental (firma ilegible), Fdo: María Fernández Cora».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. S. S., como delegado de Economía y Hacienda en Guadalajara, interpuso recurso el día 7 de septiembre de 2017 mediante escrito en el que alega en lo siguiente: «Fundamentos de Derecho I.–(...) III.–Por otra parte, el artículo 201.1.e) LH omite el procedimiento de rectificación de cabida para el caso de “fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”. Ahora bien, el propio artículo 201 LH, en su apartado 3.º, también excluye el procedimiento de rectificación de cabida “cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita”. Asimismo el artículo 9º 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 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Así sucede en el caso que nos ocupa, en donde la diferencia de cabida no excede del 10% y así se acredita mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica y, además, de los datos descriptivos se desprende la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, por lo que, a nuestro juicio, no existe ningún obstáculo que impida la inscripción de la transmisión. En este mismo sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado ha resuelto recientemente un recurso interpuesto por la Delegación de Economía y Hacienda de Orense respecto de la inmatriculación de nueve fincas

procedentes de concentración parcelaria en las que había una diferencia entre las superficies del título y las que se contenían en las respectivas certificaciones descriptivas y gráficas catastrales inferiores al 10%, en el sentido de estimar el recurso (...).

IV

La registradora de la Propiedad accidental de Sigüenza informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201, 203, 204, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria; 437 del Reglamento Hipotecario; 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; 3, 11, 34 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una transmisión de una finca de reemplazo de un procedimiento de concentración parcelaria.

Dicha finca consta inscrita en el Registro como parcela 76 del polígono 6 del Plano General de la Concentración Parcelaria de la zona de Atienza, con una superficie de 16 áreas y 20 centiáreas. Según el título y certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña, se trata de la parcela 76 del polígono 6 y tiene una superficie de 16 áreas y 82 centiáreas.

La registradora opone como defecto que para la inscripción de la rectificación de cabida pretendida será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Es un hecho relevante para la resolución de este expediente, no puesto de manifiesto por la registradora ni por el recurrente, que la superficie de la finca que consta en el título y en el Registro es totalmente coincidente con la superficie alfanumérica que consta como superficie total de cultivo de la finca según la certificación catastral aportada.

2. En cuanto al defecto señalado por la registradora en su nota de calificación, una vez revocado el primer defecto, según se ha expuesto en los Hechos, se refiere a la improcedencia de la rectificación de la superficie de una finca resultante de un procedimiento de concentración parcelaria, sin rectificar el título original o previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, en base a lo dispuesto en el artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria. La cuestión planteada en este expediente es sustancialmente idéntica a la ya resuelta por esta Dirección General en la Resolución de 4 de septiembre de 2017, por lo que procede reiterar lo dicho en la misma.

En este punto cabe recordar que en la Resolución de 20 de abril de 2017 se concluyó que es posible la inscripción de una finca de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria aun cuando no exista una total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, considerando lo dispuesto en los artículos 204 y 206 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de dudas de identidad o correspondencia de la finca con dicha representación gráfica.

En tales casos, señala esta resolución, resulta de aplicación 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». Y todo ello 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.

En el caso de este expediente, dado que la finca de reemplazo ya se encuentra inscrita, la transmisión del dominio de la misma no es un supuesto en el que obligatoriamente deba inscribirse la representación gráfica (artículo 9.b) Ley Hipotecaria). Ahora bien, siendo admisible, como se señaló en aquella resolución, que al practicar la primera inscripción de la finca no exista total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando, como ocurre en el presente caso, no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación, dado que es totalmente coincidente la superficie registral con la superficie alfanumérica que consta como superficie total de cultivo de la finca según dicha certificación catastral.

Es cierto, como indica la registradora en su calificación, que el artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Sin embargo en el presente caso se aprecia la identidad total de la finca inscrita con la parcela catastral, por lo que se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017), y por ello no se justifica la exigencia de rectificación del título de concentración parcelaria, de forma análoga a lo que sucedía en el caso de la repetida Resolución de 20 de abril de 2017.

Tampoco resulta de la calificación, ni se aprecia de la documentación aportada en el expediente, que existan otras dudas de identidad de la finca, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (cfr. último párrafo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria).

Por todo ello, es perfectamente posible utilizar la certificación catastral para lograr la rectificación de la finca, tal y como se solicita en el título presentado, al amparo de la letra a) del apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria que permite tal rectificación sin expediente previo «cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita».

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.