

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1014** *Resolución de 8 de enero de 2018, 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 Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por don V. R. C., en nombre y representación de la mercantil «Agropecuaria Rimer, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Caspe, don Manuel Matas Bendito, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 4 de julio de 2017 ante la notaría de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, con el número 727 de protocolo, se acordó la compraventa de las fincas 4.240 y 19.021 del término de Caspe y la agrupación y compraventa de las fincas 13.448, 19.310 y 19.364 del mismo término municipal.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Caspe, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento presentado: agrupación y compraventa Funcionario autorizante: D.^a Raquel Herrero Cerdán Asiento de presentación: Asiento 1.803 del Diario 46 Fecha: 04/07/2017 Protocolo: 727/17 Finca (datos registrales): 19.021, 13.448, 4.240, 19.310, 19.364 Interesados: «Playa Flamenca, S.A. y Agropecuaria Rimer, S.L. El Registrador que suscribe, suspendió la constancia de la parcela 260 del polígono 84, en la finca 3; y la inscripción de agrupación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Con fecha 4 de Julio de 2.017, se presentó la escritura, fue retirada por la Notaría el 8 de Agosto de 2.017, tuvo reentrada el 13 de Septiembre para su despacho. El 20 de Septiembre se aportó Certificado de correspondencia expedido por el Ayuntamiento de Caspe, y se despachó parcialmente el documento. Con fecha de hoy, «Agropecuaria de Rimer, S.L.» aporta cédulas del catastro y padrón catastral. Defectos: 1.–Respecto de la parcela catastral 260 del polígono 84, de la finca 3, existen dudas de identidad al existir titularidad catastral contradictoria. 2.–Respecto a la agrupación documentada en la escritura, fincas 13448, 19310, 19364 que van a formar la actual parcela catastral 42 del polígono 42 existen dudas de identidad entre las respectivas fincas y la parcela citada y su representación gráfica de aportación obligatoria, dada titularidad catastral contradictoria respecto a la registral y la contradicción existente con la actual descripción registral de la finca. Fundamentos de Derecho: 1. Respecto a la finca 3, registral 4.240, se suspende la constancia de la parcela catastral 260 del polígono 84, por existir dudas de identidad al existir titularidad catastral contradictoria, pudiendo tramitar, en su caso, el procedimiento de deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o el 199 o 201 con intervención positiva del titular catastral. 2. Las fincas afectadas registrales 13448, 19310, 19364, se describen en registro actualmente como las parcelas 98 F, E, D, J y K del plano privado. Es cierto, no obstante, que en la inscripción primera la finca matriz se describió como parcela 42 del polígono 42 y se aporta certificado municipal de correspondencia con la actual, pero la posterior rectificación de descripción y la divergencia de titularidad catastral genera duda justificada de identidad entre finca registral objeto de derechos y su realidad física. Así, según el historial registral: La inscripción primera

describe la finca 13448 como campo en partida (...) de 5,35 Ha. linda: norte con carretera de (...), sur y oeste con la sociedad (...) y este con camino (...) Es la parcela 42 del polígono 42. Por la inscripción cuarta de fecha 29 de julio de 1985 y dos segregaciones, la finca 13.448 queda con la siguiente descripción: secano en partida (...) de 3 Ha. veintitrés áreas, linda: norte con carretera, sur y oeste con camino y este con camino y señor D. Son las parcelas 98 F, D y E del plano privado. La finca segregada 19310, de una hectárea de superficie, es la 98 J y la finca segregada 19364 es la 98 K, de una hectárea diecisiete áreas y sesenta centiáreas de superficie. Si se estudia dicho plano privado incorporado a la escritura resulta su divergencia con la cartografía de la parcela 42 del polígono 42, contradicción que confirma el resto del clausulado del propio título, cuando la parcela 187 del polígono 85, registral 19021, correspondiente a las parcelas 96 A, B, C, D, E, F, G del plano privado, debería ser la colindante según el mismo, al igual que la parcela 137, registral 4240, correspondiente a las parcelas 98 L, LI y M. La suspensión de la inscripción de la agrupación impide la inscripción de la compraventa de la finca agrupada –art. 20 de la Ley Hipotecaria– al ser la representación gráfica de incorporación obligatoria –art. 9 y 10 de la Ley Hipotecaria–. El defecto podrá subsanarse mediante el procedimiento de rectificación previsto en el artículo 201 o por el 199 de la Ley Hipotecaria, con intervención positiva del actual titular catastral. Esta calificación negativa podrá recurrirse (...) Caspe a 9 de octubre de 2.017 El Registrador (firma ilegible), D. Manuel Matas Bendito».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. R. C., en nombre y representación de la mercantil «Agropecuaria Rimer, S.L.», interpuso recurso el día 10 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primero. Con fecha septiembre de 2016 se adquiere por una sociedad familiar la parcela 41 del polígono 42 y con la intención de poner en riego dicha parcela nos dirigimos a quien tiene catastrada la parcela 42 del polígono 42, Don J. M. S. M., con el objetivo de solicitar autorización para pasar una tubería de riego. Nos traslada verbalmente que esa parcela no es de su propiedad y que hasta donde él sabe pertenece a unos belgas, que él simplemente la tiene catastrada por error y literal nos indica que: «esta parcela, podrá comprarla cualquiera». Segundo. Nos dirigimos al Registro a solicitar la Nota Simple de dicha parcela y tras varias consultas y después de reunirnos con don J. L. E., anterior Registrador, nos traslada que la parcela catastral 42 del polígono 42 se corresponde con las fincas registrales 13.448, 19.310 y 19.364 ya que en su primera inscripción registral la parcela 42 del polígono 42 se inscribió como la finca registral 13.448, que posteriormente fue segregada. Antecedentes: Dicha finca fue adquirida junto con otras fincas de Caspe por belgas, quienes encargaron a una sociedad denominada Cartografía, S.L., realizar un plano privado que contiene algún error, como el que nos ocupa (...) Dicho error en el año 1985 fue registrado modificando la numeración (hasta ese momento parcela 42 del polígono 42) de las fincas 13.448, 19.310 y 19.364 por la numeración del plano privado (parcelas 98D-98E-98F-98J-98K). Tercera. Dichas fincas registrales, 13.448, 19.310 y 19.364, están registradas a nombre de una sociedad «Playa Flamenca, S.L.», que aun siendo una sociedad española es de capital belga. Nos ponemos en contacto con ellos para adquirir dicha parcela y después de varias negociaciones, ya que condicionan la venta de dicha parcela a la venta de todas sus propiedades en Caspe, se llega a un acuerdo para escriturar la compraventa. Cuatro. Durante las negociaciones, se contrasta que: 1. La mercantil Playa Flamenca, S.L., compra las fincas registrales 13.448 (fecha 09/07/2004 y número de protocolo 2.152, Notario de Barcelona, Don Francisco Armas Omedes) y las fincas 19.310 y 19.364 (fecha 11/07/2006 y número de protocolo 956, Notario de Caspe, Doña Raquel Herrero Cerdán) sin realizar las correspondiente modificación catastrales (...) Playa Flamenca también adquiere las fincas 19.021 y la 4.240, fincas registradas y catastradas correctamente. 2. La primera inscripción de la finca 13.448 fue registrada como la parcela 42 del polígono 42. Posteriormente se realizaron dos segregaciones, la finca 19.310 y la finca 19.364. La suma de las fincas 13.448 (3,23 Has.), 19.310 (1 Has.) y 19.364 (1,176 Has.) suman 5,406 Has y la parcela catastral 42 del polígono 42 tiene una superficie catastral de 5,391 Has.

Este seguimiento se aclara perfectamente en la literalidad de la Certificación Registral de la finca 13.448, donde aparece la primera inscripción y sus posteriores segregaciones. 3. La parcela 42 del polígono 42 nunca se ha visto segregada catastralmente ni ha existido ninguna modificación (...) 4. Que en Catastro se catastró sin aportar documentación con la renovación catastral de 2003, a nombre de Don J. M. S. M (...) Quinto. Con fecha 15/06/2017, se encarga a la Notario de Caspe la preparación de la escritura donde aconsejados por la Notario, Doña Raquel Herrero Cerdán, en primer lugar se agrupan las fincas registrales segregadas para poder ser inscritas en el Registro de la Propiedad con su numeración catastral. Con fecha 04/07/2017 se realiza la escritura pública, donde en dicha escritura de agregación y compraventa en el exponen ya se refleja: 2.–«(...) que manifiesta se corresponde con parte de la parcela 42 del polígono 42, catastrada por error a nombre de don J. M. S. M., a cuyos afectos hay que indicar que en la primera inscripción registral de la 13.448 de la que lo presente procede por segregación, figuraba como parcela 42 del polígono 42 por lo que se solicita la recuperación de dicha descripción.» 4.–«(...) que manifiesta se corresponde con parte de la parcela 42 del polígono 42, catastrada por error a nombre de don J. M. S. M., a cuyos afectos hay que indicar que en la primera inscripción registral de la 13.448 de la que lo presente procede por segregación, figuraba como parcela 42 del polígono 42 por lo que se solicita la recuperación de dicha descripción.» 5.–«(...) que manifiesta se corresponde con parte de la parcela 42 del polígono 42, catastrada por error a nombre de don J. M. S. M., a cuyos efectos hay que indicar que en la primera inscripción registral de la 13.448 de la que la presente procede por segregación, figuraba como parcela 42 del polígono 42 por lo que se solicita la recuperación de dicha descripción.» y en las estipulaciones: (...) «Los puntos de georreferencia de la finca resultante de la agrupación, son los que resultan del certificado catastral al ser catastralmente una sola finca». Sexta. Que en todo momento se actuó de buena fe, realizando consultas con los organismos intervinientes, reconociendo todos ellos el error del Plano Privado».

IV

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

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio y 4, 7 y 13 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de agrupación de fincas y compraventa.

El registrador suspende, en primer lugar, respecto a la finca número 3, registral 4.240, la constancia del número de parcela catastral, que en el título se dice corresponder con la parcela 260 del polígono 84, por existir dudas de identidad al existir titularidad catastral contradictoria. A este defecto no se refiere el recurrente en su escrito de recurso por lo que no se referirá al mismo la presente Resolución (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En segundo lugar, en cuanto a la agrupación de fincas, manifiesta el registrador dudas de identidad fundadas en diversas circunstancias expuestas con detalle en la calificación, basadas en la diferencia en la titularidad catastral y la identificación que figura en el Registro con un plano privado incorporado a un título anterior inscrito, no coincidente con la representación gráfica catastral aportada. Considera por ello que debe procederse a la tramitación del procedimiento de rectificación previsto en el artículo 201 o al del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con intervención positiva del actual titular catastral.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

- Las fincas que ahora se agrupan ya figuraban en el Registro como una sola finca antes de la segregación de las porciones que ahora se vuelven a reagrupar con la matriz.
- En la descripción registral de la matriz antes de dichas segregaciones constaba una superficie de 5 hectáreas y 35 áreas. Según la representación gráfica que se aporta, la superficie es de 5 hectáreas, 39 áreas y 10 centiáreas.
- Consta en el Registro el polígono y parcela catastral coincidente con el de la representación gráfica catastral aportada. También se aporta certificado municipal de coincidencia de dicha numeración en el catastro antiguo con el actual.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente.

3. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado 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».

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma, las citadas Resoluciones concluyen que es aplicable a todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015.

Respecto al 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, 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 o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio

público. 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».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

4. En el presente caso se aporta una representación gráfica catastral coincidente con la descripción de las fincas que resulta del Registro, sin que las dudas expuestas en la calificación desvirtúen esta coincidencia o justifiquen la tramitación de otro procedimiento ya que se basan exclusivamente en dos circunstancias: las discrepancias con un plano privado al que se refieren los historiales de las fincas que se agrupan y la diferente titularidad catastral.

En primer lugar, la referencia en la inscripción a determinadas parcelas de un plano privado no puede justificar las dudas de identidad de la finca ya que dicho plano no se trata de una representación gráfica de la finca que se haya incorporado al Registro conforme a las disposiciones legales que han venido regulando tales representaciones gráficas. En la inscripción sólo se menciona la numeración del plano privado, sin que consten cumplidas las exigencias que para el tratamiento de bases gráficas se establecían en el anterior artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria o en la Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000 y sin que ni siquiera conste este plano archivado en el Registro relacionado con las fincas.

Por otra parte, la divergencia en la titularidad catastral tampoco justifica el rechazo de la representación gráfica aportada ya que no existe ninguna norma que imponga la coincidencia de dicha titularidad, como sucedía, por ejemplo en las inmatriculaciones por título público con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Además, debe recordarse que la presunción contenida en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro no afecta a los pronunciamientos jurídicos sobre titularidad del Registro de la Propiedad, según se desprende de dicho precepto y del principio de legitimación que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente no pueden tomarse en consideración las manifestaciones relativas a una posible doble venta que hace el registrador en su informe, ya que nada de esto se indicó en la calificación y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

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, 8 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.