

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17727 *Resolución de 20 de noviembre de 2019, 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 La Bañeza, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don Alfonso García Melón, notario de La Bañeza, en nombre y representación de don J. M. C. V. y doña M. M. U., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Bañeza, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada con firma legitimada el día 22 de julio de 2019 ante el notario de La Bañeza, don Alfonso García Melón, don J. M. C. V. y doña M. M. U., como titulares de la finca registral número 5.930 de Laguna de Negrillos, solicitaban, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de su identificación gráfica, la modificación de la cabida y la coordinación entre el Registro y el Catastro, en base a certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompañaba.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de La Bañeza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de La Bañeza.

Pedro José Martínez Rodríguez, Registrador de la Propiedad de La Bañeza, en relación con el documento que se acompaña, que es una instancia suscrita por Don J. M. C. V. y Doña M. M. U., con sus firmas debidamente legitimadas por el Notario de La Bañeza, Don Alfonso García Melón el 22 de Julio de 2.019, he dictado la siguiente calificación:

Hechos.

Primero.—El citado documento fue presentado a las doce horas y veinte minutos del día veinticinco de Julio de dos mil diecinueve, asiento 959 del Diario 89.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 9, 10, 18, 20, 199, 208 y 210 de la Ley Hipotecaria, y demás disposiciones aplicables.

Primero.—La iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede producirse por cualquiera de estas dos vías conforme establece el párrafo segundo de la Letra b) del artículo 9 LH:

- a) O bien a través de la formalización de un acto o negocio jurídico en un título, que tiene que referirse al que sea congruente con el acto o negocio de que se trate.
- b) O bien como operación registral específica a través de solicitud de incorporación de la representación gráfica al folio real y su coordinación con el Catastro, sin necesidad de formalización de ningún acto o negocio jurídico inscribible, sino en virtud de la

solicitud de incorporación de la representación gráfica al folio real y su coordinación con el Catastro como operación registral específica, completando así la descripción literaria que ya figura en el Registro.

Esta operación registral específica debe formalizarse en documento público en el que se describa la finca y se incorpore la certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada de la finca.

No basta formalizar la operación registral específica mediante una instancia privada dirigida al Registrador sin ningún título público en que conste la misma –como sucede en la instancia presentada–.

Y ello es así porque la iniciación del procedimiento no puede consistir en una mera solicitud dirigida al Registrador para que inicie el procedimiento, sino que la operación registral específica exige que el propio interesado recoja en un documento la descripción literaria del Registro y haga la manifestación de que solicita completarla con la representación catastral gráfica georreferenciada, incluyendo en su caso, la superficie y linderos y también los domicilios, si le constan, de los titulares colindantes que deben ser notificados. Aunque no lo dice expresamente así el artículo 199 LH, los requisitos mismos que se establecen para la tramitación del procedimiento, exigen que el documento deba tener ese contenido. En este sentido, cabe la aplicación analógica de lo que se establece sobre el escrito inicial en otros procedimientos, pero adaptándolo al objeto del que ahora se trata. Sobre esos requisitos de la solicitud en otro [sic] procedimientos, puede verse el párrafo segundo del artículo 200, la letra a) del apartado 1 del artículo 201, la regla segunda del apartado 1 del artículo 203 LH, la regla segunda del artículo 208, la regla segunda del artículo 209 y la regla segunda del artículo 210 LH.

La necesidad de presentar un título inscribible en el Registro no sólo cuando se formaliza un acto o negocio jurídico, sino también cuando se trata de operación registral específica resulta de varios preceptos de la Ley Hipotecaria.

El párrafo tercero del artículo 9.b) LH cuyo contenido se reitera en el párrafo primero del apartado 2 del artículo 10LH parte de que para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

Ambos preceptos exigen, por tanto, un título inscribible y junto a él, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Y si a ello se añade que no se trata de una mera solicitud sino de un complemento que puede llevar consigo rectificación de superficie e incluso de linderos concordantes con la representación catastral descriptiva y gráfica, parece que no hay duda sobre la necesidad del título público como requisito para la iniciación del procedimiento del artículo 199 LH.

No se entra a calificar si es procedente o no la utilización del procedimiento de inscripción de la representación gráfica de la finca para acarrear una modificación descriptiva y de superficie de la misma, por no ser el título presentado hábil por el defecto expresado anteriormente.

En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción de la finca citada en el apartado Primero por el defecto que resulta de los anteriores Fundamentos de Derecho.

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

La Bañeza, 25 de Julio de 2.019.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fd.º Pedro José Martínez Rodríguez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alfonso García Melón, notario de La Bañeza, en nombre y representación de don J. M. C. V. y doña M. M. U., en virtud de

poder especial para recurrir calificaciones registrales, interpuso recurso el día 21 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando tiene por objeto la incorporación de la certificación gráfica georreferenciada de una finca como operación específica, se inicia mediante la aportación al registro, por parte del titular registral, de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Así lo establece el párrafo primero del citado artículo, a cuyos requisitos se remite expresamente el artículo 9, letra b, de la misma ley.

Además, deberá constar la petición del presentante o interesado para el inicio del procedimiento, según la resolución-circular del 3 de noviembre de 2015 de la DGRN. Dichos artículos y la citada resolución-circular no exigen que la solicitud para el inicio del procedimiento del artículo 199 de la LH se formalice en documento notarial. Entendemos, por tanto, contra el criterio de la calificación recurrida, que la instancia privada presentada, con las firmas legitimadas, acompañada de la certificación catastral de la finca, son suficientes para el inicio del procedimiento.

2. La solicitud del interesado para el inicio del procedimiento deberá reflejarse en una diligencia extendida por el registrador, según precisa la citada resolución-circular; no, en una diligencia o acta notarial. Es lo lógico. No estamos ante un expediente notarial, sino registral. Por ello, no cabe en este punto la aplicación analógica de los artículos que regulan los expedientes notariales: los artículos 200, 201, 203 y 208 de la LH, como hace la calificación recurrida. Sí sería procedente la aplicación analógica de la regulación de los procedimientos registrales prevista en los artículos 209 y 210, en los que se precisa que estos expedientes registrales pueden iniciarse mediante “instancia” y “solicitud” a presentar por el interesado directamente ante el registrador. Estos dos últimos artículos citados tampoco exigen un documento notarial que formalice la instancia o solicitud.»

IV

El registrador de la Propiedad de La Bañeza emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 10 y 198 a 210 de la Ley Hipotecaria; 33 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio y 13 de octubre de 2009.

1. Se plantea en este expediente si pueden iniciarse las actuaciones registrales previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en virtud de una instancia privada con firma legitimada notarialmente a la que se acompaña una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta la representación gráfica georreferenciada de la finca cuya inscripción se pretende.

El registrador considera que para hacer constar dicha representación gráfica georreferenciada es preciso formalizar un documento público en el que se describa la finca y se incorpore la certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada de la finca, sin que pueda admitirse una instancia privada.

2. El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Del tenor literal del primer párrafo de este precepto se deduce que para iniciar este expediente basta aportar como único documento público la citada certificación catastral.

3. La exigencia de un documento público adicional para iniciar este expediente registral carece de apoyo en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador en su calificación reconoce la ausencia de este requisito en este precepto y acude para fundamentar la calificación a la aplicación analógica de los artículos que regulan otros expedientes en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como a que el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria se refiere a acompañar la certificación catastral al «título inscribible».

En primer lugar, cabe decir que no procede la aplicación analógica de los preceptos que regulan otros expedientes. El artículo 4 del Código Civil dispone que «procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón». En el presente caso no se trata de un supuesto no regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que la analogía no es procedente en este caso. En efecto, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria contempla expresamente la posibilidad de iniciar las actuaciones de que se trata «mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

Pero es que, además, del análisis de los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, ya sean notariales o registrales, se observa que todos se inician mediante una solicitud o instancia privada dirigida al órgano competente, notario o registrador, según los casos. Así el artículo 200: «Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito (...); el artículo 203: «Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca (...); el artículo 208: «Se iniciará el expediente mediante escrito (...); el artículo 209: «El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral (...); o el artículo 210: «El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral (...». Puede observarse, por tanto, que la pretendida exigencia de otorgar un documento público específico para iniciar el expediente no existe en ninguno de los regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria.

Por otra parte, la referencia del artículo 9.b) a acompañar la representación gráfica a un título inscribible no justifica la interpretación que hace el registrador, ya que lo que exige en la calificación, más que un título inscribible, es el otorgamiento de un nuevo documento público cuyo único objeto es la solicitud de inicio de un expediente registral haciendo constar la descripción de la finca e incorporando la certificación catastral. Esta exigencia referida a la descripción, además, resulta superflua, toda vez que la descripción de la finca, una vez se inscriba la representación gráfica, es la que resulta de la ésta, que acredita los linderos y superficie de la finca (cfr. párrafo primero del artículo 199 de la Ley Hipotecaria) rectificando en su caso la descripción literaria (cfr. párrafo séptimo del artículo 9.c) de la Ley Hipotecaria).

4. Finalmente, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que, ya antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, señaló que la instancia privada no es el documento inscribible, sino que «la misma lo único que representa es la solicitud y la voluntad de varios copropietarios de cambiar la descripción de la finca, ya que el título de la rectificación debe entenderse que sería el documento notarial, judicial o administrativo en que fundara inmediatamente su derecho el solicitante de la rectificación (cfr. artículos 3 de la ley y 33 de su Reglamento)», y por tanto, en el caso de este recurso, lo será la certificación catastral de la que resulta la representación gráfica y consecuente rectificación descriptiva que pretende inscribirse.

Por tanto, es perfectamente posible la iniciación del expediente mediante una instancia del interesado con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador a la que se acompaña la citada certificación catastral. Incluso, considerando que los registradores pueden obtener la misma directamente de la Sede Electrónica del Catastro, bastaría con que el interesado en su solicitud identifique la referencia catastral de la parcela cuya representación gráfica se corresponde con la finca registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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 noviembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.