

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12738 *Resolución de 14 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de rectificación de una referencia catastral consignada.*

En el recurso interpuesto por don A. M. L., en nombre y representación de «Consfri, SA», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que se suspende la inscripción de rectificación de una referencia catastral consignada.

Hechos

I

Mediante instancia privada, con firma legitimada ante la Notaria de Madrid, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, el día 25 de marzo de 2021, acompañada de escritura otorgada el día 22 de abril de 2016 ante el Notario de Madrid, don Gregorio Javier Sierra Martínez, con el número 1.316 de protocolo, se solicitaba que se rectificase y eliminase del asiento registral la referencia catastral asignada a una finca, por no haberse asignado, además, las otras cuatro referencias catastrales y parte de una quinta que le correspondían.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado: Número de entrada: 879/2021.

Asiento Diario: 1866/52.

Objeto: Instancia privada de don A. M. L., en representación de Consfri, SA. Firma legitimada por la Notario de Madrid doña Carmen Carolina Crespo Álvarez el 25 de marzo de 2021.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Que con fecha 25 de marzo de dos mil veintiuno, se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia junto con escritura otorgada en Madrid, el veintidós de abril de dos mil dieciséis, ante el notario Gregorio Javier Sierra Martínez, número de protocolo 1316.

Segundo. Se trata de una instancia privada de don A. M. L., en representación de Consfri, SA con firma legitimada por la Notario de Madrid doña Carmen Carolina Crespo Álvarez el 25 de marzo de 2021.

La instancia se refiere a la finca registral 644 del término municipal de Tielmes. Esta finca fue adquirida por Consfri, SA en virtud de escritura otorgada en Madrid, el veintidós de abril de dos mil dieciséis, ante el Notario Gregorio Javier Sierra Martínez, número de protocolo 1316. En la instancia, el administrador de la titular registral, Consfri, SA, relata que en dicha escritura pública la finca en cuestión se identificaba con cinco referencias catastrales y parte de una sexta referencia catastral y añade que arbitrariamente, sin su autorización, ni consentimiento y sin justificación la Registradora que inscribió la compra

sólo asignó una de esas seis referencias catastrales. Por ello solicita, apelando a los artículos 30, 39, 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria, que «se rectifique la inscripción actual y se elimine del asiento registral cualquier referencia al Catastro, en tanto dicha referencia no se corresponde exactamente con lo expresado en la escritura».

Tercero. Son datos a tener en cuenta:

1. La finca 644 de Tielmes fue efectivamente adquirida por la Consfri, SA en virtud de escritura otorgada en Madrid, el veintidós de abril de dos mil dieciséis, ante el Notario Gregorio Javier Sierra Martínez, número de protocolo 1316, causando la inscripción 22.^a de 16 de diciembre de 2016. Efectivamente, en dicha escritura pública la finca en cuestión se identificaba con cinco referencias catastrales y parte de una sexta referencia catastral y al practicarse la inscripción 22.^a solo se incluyó una de ellas.

2. Con fecha 18 de enero de 2017 se inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en relación a esta finca y a otras más y se extiende la correspondiente anotación al respecto sobre la finca 644. El mencionado expediente es denegado por la Registradora abajo firmante (transcribo la parte de la denegación relativa a esta finca):

Finca registral 644 del término municipal de Tielmes: con una superficie según este Registro de 1.801.320 metros cuadrados. Coincidente con la referencia catastral 28146A005000010000SG, equivalente al polígono 5, parcela 1 (...) de Tielmes. En el expediente objeto de la presente se incluyen también como parte de la finca registral en cuestión las referencias catastrales 28146A005090030000SO, 28146A005090020000SM, 28146A005000140000SD y 28035A02400280000FX equivalentes según catastro al polígono 5, parcelas 9003, 9002, 14 y polígono 24 parcela 285 (esta última del término municipal de Carabaña).

Según las alegaciones presentadas, se incluyen como parte la finca dos caminos de uso público pertenecientes al Ayuntamiento y sin deslindar. No resulta acreditado [sic] que la parcela catastral de Carabaña pertenezca a esta finca registral según alega el Ayuntamiento.

Existe por todo ello dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y las parcelas catastrales añadidas en las que fundamentalmente se basa el exceso de cabida que se pretende.

3. La transcrita calificación fue objeto de recurso gubernativo ante la DGRN y resultó [sic] por la DG mediante resolución de fecha 27 de julio de 2017, de la que se transcriben los datos más relevantes:

– Mediante instancia privada suscrita por don A. M. L. se solicitó que se iniciase el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de las fincas registrales 334, 664, 863, 901 y 2.527, todas ellas del término municipal de Tielmes. También se solicitó en dicha instancia privada que, si la inscripción de alguna de las representaciones gráficas fuera denegada, se hiciera constar su referencia catastral a efectos de localización

– Respecto a la finca registral 644 del término municipal de Tielmes (número de orden 1 en la escritura que se acompaña), se considera por la registradora que la superficie que consta en Registro se corresponde con una parcela catastral y ahora se añaden cuatro más, una de las cuales radica en término municipal distinto y parcialmente otra parcela, aportando representación gráfica alternativa. Se formulan alegaciones por la Administración municipal relativas a la invasión de caminos de uso público pertenecientes al Ayuntamiento y sin deslindar y a la inclusión de una parcela catastral del término de Carabaña. En el título se describe la finca con una superficie de 180 hectáreas, 13 áreas y 20 centiáreas. Se aporta representación gráfica alternativa de la que resulta una superficie de 161 hectáreas 86 áreas 51 centiáreas. Procede reiterar lo expresado en el fundamento anterior, al no quedar justificada la correspondencia de la finca con la representación gráfica y existir oposición de una Administración pública por existir una posible invasión del dominio público, por lo que también el defecto debe ser

confirmado, al contemplarse tales circunstancias como obstativas de la inscripción según los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Es decir, no quedando justificada la correspondencia de la finca con la representación gráfica y existiendo además dudas de invasión de dominio público, procede confirmar la calificación en cuanto a esta finca.

– Por último, debe hacerse referencia a la solicitud de constancia registral de la referencia catastral de todas las fincas. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo).

Cuarto. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por la Registradora.

Fundamentos [sic] jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos artículos [sic] 9, 18, 30, 39, 40 y 201 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Segundo. De dicha calificación resulta el siguiente defecto, que impide practicar la inscripción solicitada:

No procede aplicar la normativa de los artículos mencionados que hacen referencia a la rectificación de los asientos practicados erróneamente, situación que no se ha producido en el presente supuesto, donde lo que se trata es de excluir de la descripción de una finca registral una referencia catastral que el propio titular registral sostuvo ante la DG que sí forma parte de esa finca registral. Es decir, no existe un error en este Registro de la Propiedad. Lejos de ello, la asignación de la mencionada referencia clarifica la ubicación de la finca registral y como ha dicho la DG la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Y la no inclusión de las otras referencias catastrales que constaban en el título de venta ya fue resulta y explicada por la nota denegatoria del expediente del 199 y la resolución de la DG ya mencionada y transcrita.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.
- 4.º No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Arganda del Rey a 19 de abril de 2021 Camino Magán Ayuso La registradora de la Propiedad».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L., en nombre y representación de «Consfri, SA», interpuso recurso el día 22 de abril de 2021 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primero. Que el día 25/03/2021 se presentó solicitud ante el Registro para la subsanación de un error en la descripción registral de la finca de mi propiedad 644 de Tielmes.

Se presentó junto con la instancia de la solicitud, la escritura que da origen a mi derecho Y una nota simple anterior a mi compra, en la que se puede comprobar cuál era la descripción registral de la finca que yo he comprado a los efectos de dejar plena constancia que cuando yo compro la finca no existe en su descripción mención alguna al Catastro.

Segundo. Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se dice, en resumen, que no ha lugar rectificar nada porque el registro no tiene ningún error, y se añade que esta parte sostuvo ante la DGRN que la referencia catastral en discusión efectivamente pertenece a ésta finca.

Pues bien, lo primero que hay que señalar es que la Ley dice claramente que los asientos registrales sólo pueden modificarse por voluntad de su titular o por resolución judicial, en ningún lugar de la Ley hemos encontrado ningún artículo que diga que la señora registradora, arbitrariamente, modificará el asiento registra] como a ella le venga en gana.

Tampoco existe ninguna normativa que obligue a hacer referencia al catastro en la descripción registral de las fincas, es decir, no pasa nada si no se hace referencia al catastro (pero si se hace, ya que se hace, que se haga correctamente)

Se ha solicitado Certificación de la finca 644 (...) en ella se puede leer claramente lo que la señora registradora ha añadido arbitrariamente en la descripción de mi finca.

De la lectura de la descripción que de mi finca hace el registro, queda claro que la finca se corresponde únicamente con la parcela 1 del polígono 5, lo que puede conllevar a errores, no correspondiéndose los límites ni la superficie de la parcela catastral citada con los de la registral y esto lo ha hecho con la oposición expresa del titular registral.

Como podemos ver, en ningún lado dice que se señala «a los meros efectos de localización» o que «la forman, entre otras, la parcela 1 del polígono 5».

En ningún momento ha sido voluntad del titular del asiento el modificar la descripción registral haciendo constar en la misma sólo una de las referencias catastrales que la forman.

Mi escritura es muy clara, la registral 644 se corresponde con 5 parcelas catastrales y la descripción del título, que es la voluntad de las partes, no puede ser alterada arbitrariamente por la registradora, sino quiso inscribir todas las parcelas que la forman debió calificar en su día negativamente la inscripción, alegando lo que considerase oportuno, en cambio inscribió el cambio de titularidad y alteró la descripción sin consentimiento del titular registral que no pudo presentar ningún recurso pues no existió calificación negativa.

Cuando se produce la inscripción de mi derecho, la registradora puede optar por una de dos:

- Inscribir el cambio de titularidad únicamente, dejando la descripción de la finca tal y como está, sin mención alguna al catastro.
- Inscribir el cambio de titularidad y el cambio en la descripción que figura en el documento público tal y como las partes lo han expresado.

Lo que ha ocurrido aquí es totalmente arbitrario y contrario a la Ley, pues se vulnera la voluntad del titular registral y se modifica un asiento sin que así lo solicite de manera expresa el titular, es más, lo que está haciendo el titular registral es oponerse a la modificación arbitraria de la descripción de su finca.

Los argumentos de la registradora son insostenibles, el hecho de que, precisamente para solucionar el problema creado por el Registro, el titular iniciase los trámites para la coordinación con el catastro, en nada afecta a que la actual descripción de la finca no sea la que existía cuando la finca se compró, ni tampoco la que se hizo constar en la descripción del título público translativo [sic].

Efectivamente, nadie niega que la parcela 1 del polígono 5 es parte de la registral 644 de Tielmes, pero la registral se compone de más parcelas catastrales, tal y como claramente dispone el título y, efectivamente, tal y como argumenta la registradora en su calificación, la constancia de la referencia catastral en la descripción registral tiene unos efectos limitados, y por tanto nada obsta a que se hubiesen hecho constar en la descripción de la finca todas las parcelas catastrales señaladas en el título.

Por otro lado, es una obligación legal de los intervinientes en una compraventa el indicar la correspondencia catastral de los bienes que se enajenan, sin embargo, no existe ninguna obligación legal de la registradora de tener que hacer referencia al catastro en las descripciones de las fincas registrales, en cambio, si es su obligación el dejar los asientos inalterados a salvo de la voluntad del titular registral o de los Tribunales.

El Notario y las partes cumplieron su obligación legal de hacer constar las parcelas catastrales que conforman la finca registral, la registradora en cambio, arbitrariamente, y sin preguntar nada, añadió a la descripción de la finca registral lo que le pareció, haciendo de esta manera una mutatio libelli de la voluntad de las partes. Tal actuación es contraria a derecho, vulnerando no sólo la Ley Hipotecaria, sino también los principios más básicos de nuestro ordenamiento jurídico y el empezinamiento [sic] de la registradora a imponer su voluntad arbitraria por encima de los derechos del titular registral es inaceptable y digna del más profundo reproche.

Efectivamente hay un error en el asiento, pues la descripción de la registral 644 de Tielmes ha sido alterada no sólo sin el consentimiento de su titular, sino incluso con su oposición expresa y, por tanto, tal error debe ser rectificado.

Por tanto, debe estimarse el presente recurso y procederse a la rectificación del error del asiento consistente en haber hecho referencia a una sola de las referencias catastrales que constan en el título.

La descripción debe rectificarse en el sentido de explicitar todas las referencias catastrales que constan referidas a esta finca en el título, o bien, en el sentido de dejar la descripción de la finca como estaba antes de que la registradora, arbitrariamente, le asignase una sola de las parcelas catastrales que la componen, siendo tal cosa contraria a la voluntad del titular registral».

IV

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, emitió informe, manteniéndose íntegramente en su calificación, y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 82, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 7 y 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018 y 6 de septiembre y 22 de noviembre de 2019.

1. Mediante instancia, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, se solicita la rectificación de un asiento de inscripción ya practicado, en el sentido de que se elimine la referencia catastral asignada a una finca registral, por no haberse asignado, así mismo, las otras cuatro referencias catastrales y parte de otra que le corresponden.

Son cuestiones de hecho que deben tenerse en cuenta en la Resolución del presente recurso, las siguientes:

– Con fecha 18 de enero de 2017 se inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en relación con esta finca y a otras más y se extiende la correspondiente anotación al respecto sobre la finca 644.

– El mencionado expediente es denegado por la registradora resumidamente por no resultar acreditado que la parcela catastral de Carabaña pertenezca a esta finca registral según alega el Ayuntamiento existiendo por todo ello dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y las parcelas catastrales añadidas en las que fundamentalmente se basa el exceso de cabida que se pretende.

– Respecto de la Finca registral 644 del término municipal de Tiernes se denegó en base a que consta «con una superficie según este Registro de 1.801.320 metros cuadrados. Coincidente con la referencia catastral 28146A005000010000SG, equivalente al polígono 5, parcela 1 (...) de Tiernes. En el expediente objeto de la presente se incluyen también como parte de la finca registral en cuestión las referencias catastrales 28146A005090030000SO, 28146A005090020000SM, 28146A005000140000SD y 28035A02400280000FX equivalentes según catastro al polígono 5, parcelas 9003, 9002, 14 y polígono 24 parcela 285 (esta última del término municipal de Carabaña). Según las alegaciones presentadas, se incluyen como parte la finca dos caminos de uso público pertenecientes al Ayuntamiento y sin deslindar. No resulta acreditado [sic] que la parcela catastral de Carabaña pertenezca a esta finca registral según alega el Ayuntamiento. Existe por todo ello dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y las parcelas catastrales añadidas en las que fundamentalmente se basa el exceso de cabida que se pretende».

– El recurrente manifestó que la registral 644 se corresponde con 5 parcelas catastrales (no sólo la que ha sido objeto de inscripción.)

– La indicada nota de calificación fue objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado y resuelto mediante Resolución de fecha 27 de julio de 2017, de la que se estimó parcialmente el recurso, pero no en cuanto a la finca registral 664.

Ahora el recurrente solicita que se suprima de la descripción de la finca la referencia catastral pues dicha circunstancia puede inducir a error, dado que, en su opinión, la finca registral está formada por cinco referencias catastrales.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado.

3. En el caso del presente expediente no estamos propiamente ante un error de concepto o ante un error material, que se produce cuando al trasladar al Registro el contenido del título se padece alguno de los referidos errores, más bien todo lo contrario, pues tal y como se solicitó por instancia privada, se ha asignado a la finca registral 644 de Tielmes una de las cinco referencias catastrales y parte de una sexta que efectivamente corresponden a la citada finca, cuya constancia, además, se instó expresamente para el caso de que alguna de las representaciones gráficas fuera denegada, a efectos de localización.

Esta última circunstancia no es preciso que se refleje en los asientos de forma expresa, pues tal y como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 2 de junio de 2012, «una cosa es la inscripción de un exceso de cabida y otra diferente la constancia registral de la referencia catastral de la finca. Esta última sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todos los excesos de cabidas basados en certificación catastral descriptiva y gráfica. La referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastrales en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre localización o situación de la finca en un determinado entorno o zona, pues la finalidad de su constancia registral no es la de que quede sustituida la descripción registral, como lo revela que junto a la referencia catastral es necesario expresar la descripción que figura en el Registro, siendo un aditamento que figura en el asiento después de la descripción registral».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.