

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13786 *Resolución de 14 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benabarre, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación que invade la inscrita para otra finca y contradice la previamente inscrita en la finca propia.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Benabarre, doña Elena María García-Galbis Cruz, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación que invade la inscrita para otra finca y contradice la previamente inscrita en la finca propia.

Hechos

I

Mediante instancia fechada el día 1 de septiembre de 2022, se solicitaba la georreferenciación según Catastro y rectificación de la superficie y descripción de la finca registral número 536, sita en el término municipal de Santaliestra y San Quílez, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicha finca constaba inscrita y georreferenciada conforme al Catastro con una superficie de 6.093 metros cuadrados. Ahora, tras una alteración catastral, se pedía georreferenciarla de nuevo conforme al Catastro, pero con una superficie de 7.025 metros cuadrados.

II

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

«Presentante: S. C., J. A.

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 de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don S. C., J. A., el día 4 de septiembre de 2023, bajo el asiento número 939, del tomo 32 del Libro Diario y número de entrada 1469, que corresponde a una instancia por la que se solicita la rectificación de superficie y descripción, relativa a la finca registral número 16/536 sita en el término municipal de Santaliestra y San Quílez, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

De la documentación obrante en este registro de la Propiedad, se deduce que ha podido existir una modificación hipotecaria no declarada.

Con fecha de 2018, a instancia del titular del polígono 1 parcela 320, esto es, de la finca registral 1520 del término municipal de Perarrúa, se realizó la inmatriculación de dicha finca (colindante a la finca que ahora nos ocupa) con una superficie de setenta y

cuatro áreas, cincuenta y siete centiáreas. Como consecuencia de tal inmatriculación, fue inscrita la representación gráfica de esta finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Se observa que la base gráfica cuya inscripción ahora se solicita invade parcialmente esta otra base gráfica previamente inscrita.

En el año 2022, el ahora interesado, en escritura autorizada el día veinticinco de enero de dos mil veintidós ante la notario de Graus, doña María de los Ángeles Montón Carneiro, bajo el número 21 de su protocolo, adquirió por compra la finca objeto de rectificación de superficie, esto es la registral 536 del término municipal de Santa Liestra y San Quílez, e inscribió la representación gráfica de la finca, adaptando la descripción de la misma su realidad física y jurídica conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Como consecuencia de tal rectificación, la finca pasaba a tener una superficie de sesenta áreas, noventa y tres centiáreas, lo cual se inscribió correctamente.

Actualmente, el ahora interesado presenta instancia por la que se solicita, nuevamente, la rectificación de superficie de la finca registral 536 del término municipal de Santa Liestra y San Quílez.

Vista toda la documentación anteriormente relacionada, se advierte la coincidencia parcial entre la base gráfica cuya inscripción se solicita y la correspondiente a la finca registral 1520 del término municipal de Perarrúa. Además, a la vista de la documentación aportada y de que previamente, en el año 2022, ya se identificó y describió con precisión la finca registral de su propiedad, existen fundados motivos para considerar que se podría estar encubriendo la segregación y posterior transmisión de la subparcela b, de 932 metros cuadrados, por parte de la registral 1520 de Perarrúa a la suya.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 199 LH.

No se practica anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación (...).

Benabarre, fecha firma electrónica La Registradora de la Propiedad Doña. Elena María García-Galbis Cruz Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elena María García-Galbis Cruz registrador/a de Registro Propiedad de Benabarre a día veintitrés de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J., A. S. C. D. interpuso recurso el día 22 de febrero de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«1. La referencia a que se hace mención en los “hechos” es bastante elocuente de lo ocurrido, cuando se realiza la adquisición de las fincas que nos ocupa, se toma como base y referencia documental la Certificación Catastral, obtenida en la propia Notaria que formaliza la Escritura de Compra Venta el día 25 de enero de 2022; tomando, como es lógico, los datos en ella referidos para la Escritura. De hecho, datos erróneos como a continuación se refiere.

2. (...) la Certificación catastral, descriptiva y gráfica, obtenida en esta Notaria, que figura en la propia Escritura y que induce al error, señalando el lindero con la finca del Polígono 1 parcela 320 con una “raya”, que interpretamos, como que dicha “raya” es la que marca el camino que separa estas dos parcelas. (Ambas partes lo tenemos claro y así lo referimos en escrito que firmamos conjuntamente, solicitando la rectificación catastral) (...).

3. Que es posteriormente a la formalización de la Escritura mencionada, cuando vemos plasmada esta parcela en el SIGPAC y nos damos cuenta, que la “raya” comentada arriba no representaba el camino, que separa ambas parcelas realmente y supone un lindero erróneo.

4. Que efectivamente el suelo rústico de escaso valor, "improductivo" a que nos referimos, coincide con la citada catastralmente como subparcela b incluida erróneamente en la finca del polígono 1 parcela 320, colindante, y que debería ser la parcela b de la finca en el polígono 1 parcela 176.

5. Que no es pretensión de los solicitantes ahorrar una segregación y posterior transmisión como se indica infundadamente, sino solucionar un error administrativo, que aún a pesar de que ambos propietarios actuales sabemos que el lindero entre las fincas rústicas señaladas, parcelas 176 y 320 del polígono 1, es el camino, documentalmente figura erróneo y nuestra pretensión única es dejarlo resuelto ahora y para los futuros herederos.

Que ha sido solicitada en la Dirección General del Catastro, la rectificación oportuna, para inclusión de la subparcela "b" de la parcela 320, como subparcela "b" de la parcela 176.

Por todo ello, solicita:

Que previas comprobaciones sean necesarias al efecto, y a tenor de las manifestaciones efectuadas en el presente recurso, se considere correcta la instancia solicitando modificación a la superficie reflejada en Escritura remitida y lo que en ella se reproduce y se ordene su inscripción, solicitada en la misma por coincidir con la realidad.»

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de febrero de 2024, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

1. Una finca (registral 536) consta inscrita y georreferenciada en el año 2022 conforme al catastro con una superficie de 6.093 metros cuadrados, porque así resultaba de la escritura de compraventa inscrita. Ahora, tras una alteración catastral, el comprador y ya titular registral pide georreferenciarla de nuevo conforme al Catastro, pero con una nueva superficie de 7.025 metros cuadrados e incluyendo una porción de terreno adicional.

La registradora califica negativamente esta pretensión por dos motivos:

a) que la nueva georreferenciación invade parcialmente la de otra finca (registral 1.520) previamente inscrita.

b) que, dado que previamente, en el año 2022, ya se identificó y georreferenció con precisión la finca del promotor, «existen fundados motivos para considerar que se podría estar encubriendo la segregación y posterior transmisión de la subparcela b, de 932 metros cuadrados, por parte de la registral 1520 de Perarrúa a la suya».

El promotor y ahora recurrente alega, en esencia, que la georreferenciación catastral incorporada a su escritura de compra e inscrita para su finca era errónea, y que «no es pretensión de los solicitantes ahorrar una segregación y posterior transmisión (...) sino solucionar un error administrativo».

2. Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en aplicación del llamado principio de prioridad registral en relación con la georreferenciación inscrita, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

Y el mismo precepto, añade que en tal caso «el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien

por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Por otra parte, incluso aunque no existiera tal coincidencia con otra georreferenciación previamente inscrita, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige, como condición esencial para que pueda ser inscrita la georreferenciación de una finca «que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita».

3. En el caso que nos ocupa, se pide rectificar la georreferenciación ya inscrita conforme al catastro de una finca de 6.093 metros cuadrados, para adecuarla a una rectificación catastral sobrevenida, y hacerla coincidir con el actual inmueble catastral con referencia catastral 22245A001001760000XI, ahora con una superficie mayor, de 7.025 metros cuadrados.

Como resulta del geoportal registral, accesible de modo público, libre y gratuito en www.geoportal.registradores.org, lo que consta inscrito y publicado en el geoportal, es lo siguiente, siendo la finca del sureste, con el puntero azul, la del promotor, y la del noroeste la colindante:



La rectificación que ahora se presenta se visualiza en la siguiente superposición, marcado en color azul la nueva georreferenciación pretendida para la finca del promotor:



Por tanto, se aprecia claramente, como ya expresó la nota negativa de la registradora:

a) que la nueva georreferenciación (en azul) invade parcialmente la ya inscrita para la finca colindante al noroeste.

b) que la nueva georreferenciación (en azul) no respeta la identidad ni georreferenciación inscrita de la finca del promotor, ya que ahora incluye una porción nueva por el noroeste, (que es precisamente la que invade la finca colindante). Por tanto, la hipótesis más probable es que o estamos ante una invasión unilateral no consentida por el titular registral de la finca invadida, o ante un acuerdo encubierto y no formalizado debidamente entre ambos propietarios colindantes.

El promotor y ahora recurrente alega que la georreferenciación catastral inicial, que es la que consta inscrita tanto para su finca como para la del colindante por el noroeste, era errónea, pues había una porción de terreno al suroeste del camino erróneamente atribuida a la finca colindante, y que en realidad debía pertenecer a la del promotor. Y que ahora lo único que pretende es rectificar ese error.

Pero, para conseguirlo, tales rectificaciones de datos que constan inscritos, bajo la salvaguardia de los tribunales, y produciendo todos los efectos jurídicos que les son propios, deben formalizarse debidamente, es decir, rectificando por todos los otorgantes, y no unilateralmente sólo por el comprador, los supuestos errores cometidos en el otorgamiento de los títulos inscritos. Y contando con el consentimiento expreso de los titulares de todas las fincas registrales afectadas por la rectificación pretendida.

Lo que no es admisible, es, como se pretende el caso que nos ocupa, que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante, sin contar tampoco con el consentimiento expreso y debidamente formalizado del titular registral de dicha finca. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos fiscales, urbanísticos y de otro tipo que fueran exigibles y que ahí no procede prejuzgar.

En consecuencia, 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 mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.