

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010108

RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2020, 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 Zafra, por la que se deniega la expedición de certificación en un expediente de dominio para la rectificación de descripción.

(BOE de 3 de julio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Rectificación de descripción y superficie. Falta de coincidencia de la nueva descripción que se pretende hacer constar con la que figura en el título de dominio del promotor. Dudas sobre la identidad de la finca.

De la simple lectura de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta una evidente **diferencia respecto al inicio del procedimiento según tenga finalidad inmatriculadora o de rectificación de descripción**. En el supuesto del expediente de dominio para la inmatriculación se exige la aportación del título de dominio, debiendo ser coincidente la descripción del mismo con la que resulta del Catastro. En este expediente inmatriculador resulta fundamental la acreditación del dominio de la finca pues, la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad ha de ser de dominio y practicarse con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria. A diferencia de ello, en el expediente para la rectificación de descripción de la finca, el artículo 201 expresa como particularidad que su inicio se realiza «mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada», sin que sea, por tanto, preciso aportar el título dominical. En efecto, ello es coherente con el objeto y finalidad de este procedimiento, en el que no se pretende acreditar el dominio de una finca, sino que únicamente se pretende la adecuación de su descripción registral a la realidad física, constando ya inscrito el dominio, por lo que lo relevante será la acreditación de la representación gráfica de la finca, que determina su exacta ubicación y delimitación.

De seguir otra tesis, el **expediente de dominio para la rectificación de descripción** quedaría injustificadamente limitado a escasos supuestos, pues sólo se admitiría la adecuación de la descripción registral a la realidad física mediando un título dominical en el que figure la nueva descripción, quedando vedada la posibilidad de lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral en los demás casos en los que no haya tenido lugar una transmisión o, de otro modo, obligando a acudir a la rectificación del título dominical ya inscrito. Esta última posibilidad haría estéril la regulación de un procedimiento específico para la rectificación de descripción de fincas. Y además podría suponer, según las circunstancias de cada caso, importantes dificultades (en ocasiones insalvables) para lograr la concordancia entre el registro y la realidad. En este punto es preciso recordar que el procedimiento para la rectificación de superficie cuenta con diversas garantías entre las que se encuentra la notificación a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes.

Tras la **reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015**, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio. Por tanto, el expediente de dominio notarial es un verdadero expediente de jurisdicción voluntaria heredero del anterior expediente de dominio judicial y no puede considerarse un mero complemento del título de dominio (como sucedía v.g. con las actas complementarias para la inmatriculación de fincas, a las que se refería el antiguo artículo 199 letra b de la Ley Hipotecaria).

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 201 y 203.

En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se deniega la expedición de certificación en un expediente de dominio para la rectificación de descripción.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día de 3 de octubre de 2019 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 676 de protocolo, se inició el expediente de dominio para la rectificación de la descripción de la finca registral número 16.232 del término de Los Santos de Maimona y se solicitó la expedición de la certificación prevista en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinada y calificada la precedente acta de requerimiento para expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, autorizada por el Notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, el tres de octubre de dos mil diecinueve, bajo el número 676 de orden protocolar, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado denegar la expedición de la certificación solicitada en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Uno. El acta calificada fue presentada por el Notario autorizante, en la oficina del Registro de la Propiedad de Zafra, a las doce horas quince minutos del día 24 de octubre de 2.019, causando el asiento de presentación número 775 del libro Diario.

Dos. El acta presentada documenta el requerimiento realizado al Notario autorizante, por doña M. C. G. G., J. F. G. S. y E. M. M. y D. A. y D I. G. S., como titulares registrales por cuartas e iguales partes indivisas del pleno dominio de la finca registral número 16.232, para la tramitación del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria [sic], a efectos de obtener la rectificación de superficie y linderos de la finca referida. Dicha finca aparece descrita en los asientos del Registro como "Corralón" en Los Santos de Maimona, parte del señalado con el número (...), con una extensión superficial de 141,50 metros cuadrados. Habiéndose formado por división material de la registral 9.022 de expresada localidad, que era "un corralón en la localidad de Los Santos de Maimona, señalado con el número (...), con una extensión superficial de 283 metros cuadrados", es escritura autorizada por el que fuera su Notario de Los Santos de Maimona, don Antonio Casquete de Prado Montero de Espinosa, el treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, con el número 1.667 de protocolo.

Tres. El acta calificada, se acompaña de la escritura de división material referida, por la que se crean de la registral 9.022, dos fincas de idéntica extensión superficial –141,50 metros cuadrados–, registrales 16.232 y 16.231. De las escrituras de compraventa de 26 de julio de 2.000, de don Carlos duro Fernández, protocolo 855 y posterior rectificación del mismo notario, de 20 de noviembre de 2.000, protocolo 1.268, por la que don J. F. G. C., casado con doña E. M. M. G., adquirieron de doña J. G. S., para su sociedad de gananciales el pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la registral 16.232, "corralón en (...) de Los Santos de Maimona". Y, de las escrituras de partición de herencia y liquidación de la sociedad de gananciales, autorizada en Los Santos de Maimona, el 7 de agosto de 2.014, protocolo 505 y rectificatoria autorizada por el mismo Notario, el 22 de enero de 2.019, número 43 de orden protocolar, por la que los hermanos G. G., M. C. y doña M. D., formalizan las operaciones particionales causadas al fallecimiento de doña P. D. G. S., adjudicando la cuarta parte del pleno dominio de la registral 16.232 a doña M. C.

Cuarto. Con la tramitación del expediente referido, se pretende rectificar los linderos y la superficie de la finca 16.232 de Los Santos de Maimona, pasando de 141,50 metros cuadrados de superficie [sic] registrada, a 433 metros cuadrados de superficie catastral, según la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca con referencia catastral 8397244QC2589E0001FU que se testimonia, y que según la certificación expedida por el Vicesecretario-Interventor del Ayuntamiento de Los Santos de Maimona, –Secretario en Funciones– don A. T. G., de 13 de mayo de 2.019, se corresponde con la finca registral reseñada, por lo que solicita sea expedida la oportuna certificación registral.

Fundamentos de Derecho.

Primero. La competencia de este Registradora de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Segundo. El párrafo primero del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015 de 24 de junio, dispone que "el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el art. 203,..."

Tercero. Se deniega la expedición de la certificación registral solicitada por los motivos siguientes:

1.º No se cumple la exigencia legal recogida en el apartado a) de la regla segunda del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al no aportar dos de los comparecientes "título de propiedad de la finca cuya rectificación se pretende, que se corresponde con la descripción literaria y delimitación gráfica de la finca". En concreto los hermanos G. S., que aportan como título de adquisición, la escritura citada de división material, que da origen a la finca registral cuya rectificación se pretende, y don J. F. G. C. y esposa, que aportan la escritura de compraventa y posterior rectificación de la misma también referida en el hecho número 2. Ambos títulos de adquisición se refieren a un "corralón en la localidad de Los Santos de Maimona, procedente de la calle (...) y con una extensión superficial de 141,50 metros cuadrados". En consecuencia, no se aprecia "la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral", para expedir la certificación solicitada, exigida en la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

2.º El compareciente en segundo lugar, don J. F. G. S., con D.N.I. (...), casado con la también compareciente E. M. M., de la que no se consigna el segundo apellidos y con D.N.I. (...), no se corresponde con el titular registral de la participación indivisa de esta finca que tiene atribuido ese número de documento nacional de identidad [sic]. Según el asiento registral y la escritura de compraventa que los causó, que se acompaña al acta calificada, es don J. F. G. C., no S., casado con E. M. M. G., apellido de ésta última que no consta en el acta presentada. Por lo que si el apellido correcto de dicho señor no es C., sino S., como aparece en el acta presentada, se hace necesario rectificar el título de adquisición, es decir, la escritura de compraventa de 26 de julio de 2.000, en la que compareció como don F. J. G. C., y proceder a la rectificación del asiento registral, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40, letra d) de la Ley Hipotecaria.

3.º Y por último, existen dudas fundadas para ésta Registradora, de que a través del expediente de rectificación registral entablado, se esté encubriendo una operación de modificación de entidad hipotecaria, consistente en la agrupación o agregación a la finca registral de una porción de terreno colindante. A esta conclusión se llega, teniendo en cuenta la magnitud del exceso de cabida cuya constatación registral se pretende, de 291,50 metros cuadrados, que excede del triple de la cabida registrada; que la finca a la que se refiere la rectificación pretendida, 16.232, se creó por división material en dos fincas de igual extensión superficial, de otra cuya cabida de 283 metros cuadrados era inferior al exceso, cuya constatación registral se pretende; A mayor abundamiento, la registral 9.022, antes de la citada división material, y de la segregación de la registral 15.617, tenía una superficie total de 463 metros cuadrados. Y por último, porque ya figuran inscritas en el Registro de la Propiedad, otras fincas ubicadas en la calle (...) de la localidad de Los Santos de Maimona.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho,

Resuelvo:

Primero. Denegar la expedición de la certificación solicitada por los defectos advertidos «comunicando inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones». Art. 203, regla 3.ª párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria; y párrafo segundo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que expresamente señala que "Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas".

Segunda. Notificar la precedente nota de denegación al presentante y al Notario autorizante del acta, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...)

Zafra a quince de noviembre de dos mil diecinueve (firma ilegible).—La registradora Fdo. María José Mateo Vera.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho. Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, en cuanto al primero y tercero de los defectos alegados, las siguientes afirmaciones:

En cuanto al primero de los defectos:

Basa la Sra. Registradora su nota de calificación en la regla 3.ª del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, se remite en cuanto a su tramitación al artículo 203, que regula el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas; así al primero se le aplican las normas del segundo en cuanto a competencia territorial, formalización documental, expedición de certificación registral previa a la tramitación del expediente, notificaciones, etc., bien entendido que la finalidad de ambos es muy distinta, si bien, por existir trámites comunes, se recurre a la técnica legislativa de la remisión.

La Sra. Registradora en su nota da a entender que le es de aplicación literal a los expedientes del artículo 201, la letra a) de la regla segunda del apartado 1. del artículo 203, que exige que la descripción gráfica resultante de la certificación catastral se corresponda con la descripción literaria del título de propiedad de la finca, lo que es absolutamente congruente con la finalidad del expediente del artículo 203 (como igualmente lo exige el artículo 205 también para la inmatriculación), pero en absoluto con la finalidad del expediente del artículo 201, cuando lo que se pretende precisamente es rectificar la descripción de la finca.

En primer lugar porque el artículo 201 habla de la rectificación de cualquier finca registral. mientras que según la nota de calificación este expediente quedaría limitado o circunscrito sólo a aquellas fincas en las que en el título de adquisición se hubiese hecho constar la rectificación ahora pretendida, lo cual carece de toda justificación.

En segundo lugar porque si bien hay una remisión genérica del artículo 201 al 203, esta remisión es, como es lógico, en cuanto al procedimiento, no en cuanto a los requisitos, que para rectificar no son ni pueden ser los mismos que para inmatricular.

La remisión del artículo 201 es a las reglas del artículo 203, pero, como no podía ser de otra manera, con las particularidades contenidas en el propio artículo 201, así, si el artículo 203 contempla en los apartados a), b), c) y d) de la regla segunda del apartado 1. lo que debe aportar el promotor del expediente (así lo dicho en cuanto al título de propiedad), el artículo 201 contiene su propia regulación al respecto estableciendo que el promotor lo que debe aportar es la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, pero no que dicha descripción actualizada deba constar en el título de propiedad, como así ha ocurrido en este caso, en que en el acta de requerimiento consta la descripción registral y la actualizada, aportándose el título de propiedad que legitima el expediente, y que en este caso contiene una descripción coincidente con la registral que se pretende rectificar.

Como decía anteriormente, lo contrario conduciría a circunscribir o limitar el expediente del artículo 201 a solamente aquellos casos en que en el título de adquisición se hubiere hecho constar (sin ninguna trascendencia registral por supuesto), la descripción actualizada que ahora se pretende registrar, lo que si bien es relativamente frecuente en los títulos de no mucha antigüedad en que se suele hacer constar además de la descripción del antetítulo la descripción catastral, acorde a las exigencias de la moderna legislación sobre Catastro, es totalmente inusual que ocurra en títulos de una mayor antigüedad en los que solo se hacía constar la descripción literaria que resultaba del antetítulo y del registro.

Por las mismas razones, el artículo 203 en su regla Tercera establece las circunstancias que ha de verificar el registrador para expedir la certificación, entre ellas, la primera, perfectamente acorde con la finalidad de este expediente, «la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral», lo que de ninguna manera ha de ser aplicado al expediente del artículo 201, pues nos llevaría al total absurdo de aplicar también la letra b), es decir «la falta de previa inmatriculación», lo que no merece más comentarios.

Es el propio artículo 201 el que regula este aspecto, debiendo únicamente procederse a la denegación de la certificación cuando el registrador albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria; en este sentido la Resolución DG.R.N. de 20 de diciembre de 2016, que nos dice que "el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca", "además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita." "Hay que considerar que en el procedimiento para la rectificación de la descripción de fincas regulado en el artículo 201 es preceptiva la aportación de una representación gráfica georreferenciada de la finca ya sea catastral o alternativa, tal y como se desprende de las letras b) y d) del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59), 'una vez inscrita 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'. Esto supone que la descripción de la finca es la resultante de la representación gráfica, que prevalece y, si es necesario, rectifica la descripción literaria."

Nada ni siquiera parecido a que la rectificación pretendida deba constar previamente reflejada en el título de propiedad. Sólo el hecho de que el registrador albergue dudas, en el sentido antes indicado, y que tales dudas sean fundadas, puede motivar la denegación de la certificación.

En el mismo sentido la Resolución de 17 de octubre de 2016: "es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. El artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, regula el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas. El último párrafo del apartado 1 del citado precepto prevé que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas".

En cuanto al tercero de los defectos:

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 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).

Pretende fundar sus dudas la Sra. Registradora:

Primero, en la magnitud del exceso, cuando ya la resolución de la D.G.R.N. de 17 de octubre de 2016, puso de manifiesto que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación. Además, hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa.

Segundo, en que la finca procede de la división de otra de inferior cabida que previamente fue objeto de segregación; cuando la resolución antes citada también pone de manifiesto que deben descartarse dudas 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. Como señala la Resolución de 22 de abril de 2016, para un supuesto de tramitación del expediente del artículo 199, "las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria".

La Resolución de 20 de octubre de 2016 igualmente pone de manifiesto que el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca, así, dispone que "si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas", además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015); como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita. La existencia de operaciones previas de modificación de entidades hipotecarias ni siquiera es un supuesto recogido en el apartado 1 del artículo 201 (a diferencia de lo que sucede con el párrafo 3).

Además en este caso concreto concurren las siguientes circunstancias que impiden ver ni siquiera indicios de encubrimiento de una operación de agrupación o agregación, pues los linderos de la finca se mantienen inalterados, así, a) calle (...); b) la registral 16.231, es decir, precisamente la otra finca resultante de la división previa (cuyos linderos, si se observa el plano catastral, también coinciden con los registrales, es decir, dos calles y la otra resultante de la división), c) E. Z. que hoy es M. Z., y d) V. S. G. que hoy es V. S. F.

Por último, es claro que tampoco puede sustentar ninguna duda el hecho que afirma la registradora de existir inscritas otras urbanas ubicadas en el número 47 de la calle San Cristóbal, pues esto es algo muy habitual, teniendo en cuenta la constante modificación de los números de gobierno en las calles, como consecuencia de la apertura de nuevas portadas (normalmente por la nueva construcción de viviendas en planta alta con acceso propio), que hace que en el registro puedan aparecer dos o más con el mismo número de gobierno, la antigua, que lo conserva en el registro, y la nueva que accede con dicho e igual número al registro».

IV

La registradora de la Propiedad de Zafra emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 y 27 de junio y 20 de diciembre de 2016, 6 de abril, 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 8 de noviembre de 2018 y 7 de noviembre de 2019.

1. Presentada el acta notarial prevista en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, se deniega ésta por no coincidir la descripción de la finca que se pretende rectificar con la que figura en el título de dominio por el que se adquirió la finca (en cuanto a dos de los comparecientes) y por existir dudas de identidad de la finca a juicio de la registradora. Estas últimas se basan en la magnitud del exceso, en la procedencia de la finca por división material y en constar inscrita «otras fincas» con el mismo número de policía. El segundo defecto que expresa la nota de calificación no es objeto de recurso.

Son datos de hecho para la resolución de este recurso los siguientes:

– Se pretende la rectificación descriptiva de la finca registral 16.232 del término de Los Santos de Maimona, que figura, según Registro, con una superficie de 141,50 metros cuadrados, coincidente con la que resulta de los títulos aportados por dos de los comparecientes.

– En el acta presentada se realiza una nueva descripción actualizada de la finca en términos totalmente coincidentes con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, expresando una superficie de 433 metros cuadrados, y se afirma que la representación gráfica catastral coincide con la rectificación que se solicita.

2. En primer lugar se plantea en este recurso si para la tramitación del expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es preciso que sea coincidente la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro con la que figura en el título de dominio del promotor.

La registradora entiende en su calificación que ello es así habida cuenta de la remisión genérica que el artículo 201 de la Ley Hipotecaria hace al artículo 203 en cuanto a la tramitación del procedimiento. Se base, por tanto, en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 de este último precepto en cuanto que dispone que para iniciar el expediente se debe acompañar el «título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita».

3. El criterio que sostiene la registradora no puede mantenerse y deben acogerse las alegaciones que formula el recurrente.

Tal y como reza el artículo 201, «el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita».

De la simple lectura de los preceptos transcritos hasta ahora resulta una evidente diferencia respecto al inicio del procedimiento según tenga finalidad inmatriculadora o de rectificación de descripción. En el supuesto del expediente de dominio para la inmatriculación se exige la aportación del título de dominio, debiendo ser coincidente la descripción del mismo con la que resulta del Catastro, según se ha expuesto. En este expediente inmatriculador resulta fundamental la acreditación del dominio de la finca pues, no en vano, conforme al artículo 7 de la Ley Hipotecaria «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley».

A diferencia de ello, en el expediente para la rectificación de descripción de la finca, el artículo 201 expresa como particularidad que su inicio se realiza «mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada», sin que sea, por tanto, preciso aportar el título dominical. En efecto, ello es coherente con el objeto y finalidad de este procedimiento, en el que no se pretende acreditar el dominio de una finca, sino que únicamente se pretende la adecuación de su descripción registral a la realidad física, constando ya inscrito el dominio, por lo que lo relevante será la acreditación de la representación gráfica de la finca, que determina su exacta ubicación y delimitación.

De seguir la tesis de la registradora, como destaca el recurrente, el expediente de dominio para la rectificación de descripción quedaría injustificadamente limitado a escasos supuestos, pues sólo se admitiría la adecuación de la descripción registral a la realidad física mediando un título dominical en el que figure la nueva descripción, quedando vedada la posibilidad de lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral en los demás casos en los que no haya tenido lugar una transmisión o, de otro modo, obligando a acudir a la rectificación del título dominical ya inscrito. Esta última posibilidad, que invoca la registradora en su informe, haría estéril la regulación de un procedimiento específico para la rectificación de descripción de fincas. Y además podría suponer, según las circunstancias de cada caso, importantes dificultades (en ocasiones insalvables) para lograr la concordancia entre el registro y la realidad. En este punto es preciso recordar que el procedimiento para la rectificación de superficie cuenta con diversas garantías entre las que se encuentra la notificación a «aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes» (cfr. regla quinta del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo no puede compartirse la tesis de la registradora, expresada en su informe, referida a que «no estamos ante un expediente que al concluir con una decisión judicial sobre el fondo del asunto, permita suplir la inexistencia o inexactitud del título de propiedad, sino ante un expediente de notificaciones notariales que complementa al título de propiedad, que ha de existir y ser exacto, y aportarse en todo caso, y en el que la descripción de la finca ha de ser coincidente con la que se pretende rectificar a través del expediente notarial». Esta tesis es contraria con la naturaleza y finalidad del expediente de dominio que, con distintas finalidades, se ha regulado en la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así la Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado en su Resolución de 7 de noviembre de 2019 que «tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio». Por tanto, el expediente de dominio notarial es un verdadero expediente de jurisdicción voluntaria heredero del anterior expediente de dominio judicial y no puede considerarse un mero complemento del título de dominio (como sucedía v.g. con las actas complementarias para la inmatriculación de fincas, a las que se refería el antiguo artículo 199, letra b), de la Ley Hipotecaria).

4. Finalmente puede añadirse que esta presunta exigencia de un título dominical expresivo de la nueva descripción coincidente que o pone la registradora en su calificación resulta inédita en la regulación de las rectificaciones de superficie en la legislación hipotecaria; y así, ya antes de la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, tampoco figuraba tal exigencia ni en el expediente de dominio judicial que regulaba el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en su anterior redacción, ni en el acta de notoriedad (anterior artículo 203) ni en los supuestos de rectificación de superficie del artículo 298 del Reglamento Hipotecario o de los números ocho y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

Concretamente, cabe destacar la regulación del antiguo expediente de dominio judicial, del que el actual expediente notarial que regula el vigente artículo 201 es heredero como ya se ha dicho. Así la redacción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de su reforma disponía que se iniciaría en virtud de escrito que «expresará, según los casos: a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular. b) La descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar. c) La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales. En los supuestos a) y c) del párrafo anterior se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciera en su escrito». Se observa, en definitiva, que ya la anterior regulación distinguía según las modalidades de expediente de dominio, y que en los casos en que el objeto era la rectificación descriptiva solamente se exigía expresar la descripción actual y la última inscripción de dominio, quedando excluida expresamente la necesidad de aportar «los documentos acreditativos del derecho del solicitante», en modo similar, por tanto, a lo que se ha expuesto en fundamentos anteriores respecto a la regulación vigente tras la Ley 13/2015.

5. Procede analizar el defecto relativo a las dudas de identidad de la finca.

Es consolidada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos») que afirma que 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.

En el presente caso, como consta en la nota transcrita en los hechos de esta Resolución y se ha reseñado en el fundamento primero, la duda de la registradora se fundamenta en la magnitud del exceso, en la procedencia de la finca por división material y en constar inscritas «otras fincas» con el mismo número de policía.

La cuestión relativa a las dudas de identidad en el expediente de rectificación de superficie ya ha sido tratada por la citada Dirección General en reiteradas resoluciones (cfr. «Vistos»). Por todas ellas se reitera aquí lo que ya se dijo por para un supuesto similar en su Resolución de 21 de noviembre de 2017: «Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201. Por tanto, la manifestación de dudas de identidad no justifica la suspensión del procedimiento, en el que siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas. (...) Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso cohonestar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 27 de junio de 2016, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador. Así resulta de la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que "cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes". Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que "levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación –o rectificación, en el caso del artículo 201– solicitada". Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción de dominio o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario. Así resulta del último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria al decir que "si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas"».

En definitiva, lo procedente en el caso que nos ocupa será expedir la certificación advirtiendo en la misma las dudas de identidad para que en el curso del procedimiento puedan aportarse los documentos o practicarse las diligencias que se estimen oportunas para tratar despejar tales dudas.

6. Finalmente, en cuanto a la coincidencia del número de policía con «otras fincas» inscritas, procede reiterar lo dicho por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 22 de febrero de 2018, según la cual si bien la modificación del número de policía no requiere acudir a este expediente (según prevé el apartado 2 del artículo 201), en la tramitación del mismo puede acreditarse tal modificación, junto a las demás rectificaciones descriptivas que se pretendan. Y aunque no cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende rectificar con los de otra que ya esté inscrita puede justificar las dudas de identidad por una posible invasión de finca colindante; en el presente caso no resulta de la nota de calificación cuál sea la finca que se ve afectada, ni en qué modo o quién sea el titular que pueda verse afectado a los efectos de intervenir el procedimiento en defensa de sus derechos, si es que se viera perjudicado por la rectificación pretendida.

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, 25 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.