



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2016, 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 Arrecife, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva.

(BOE de 10 de junio de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Ampliación de obra nueva. La reforma del artículo 202 de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015. Georreferenciación de las fincas. Para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones antiguas o aparentemente prescritas, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. Desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca, solo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral. La georreferenciación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de



www.civil-mercantil.com

coordinación geográfica entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 9, 10, 18, 20, 38, 198, 199, 202 y 209.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 51.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 45 y ss.

En el recurso interpuesto por doña J. M. R. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende la inscripción de un escritura de ampliación de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura pública de ampliación de obra nueva, autorizada con fecha 16 de noviembre de 2015, se incluyó una construcción georreferenciada que en función de sus coordenadas UTM se considera que invade parte de una finca colindante.

II

Presentado dicha escritura -en unión de testimonio de diligencia y otra de subsanación- en el Registro de la Propiedad de Arrecife, con fecha 19 de noviembre de 2015, bajo el asiento número 501, del tomo 191 del libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación, de fecha 24 de febrero de 2016: «Presentante R. P., J. M. Entrada: 7858/2015. Asiento: 501. Diario: 191 Documento de fecha: 16/11/2015. Número: 1578/2015 Autorizado por: Catalina Isabel Rosa Bonilla Notificación de defecto Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado, en unión de testimonio de Diligencia de fecha de diciembre de 2.015 y de escritura de subsanación autorizada en Arrecife, el día 26 de enero de 2.016 por la Notario Doña Catalina Isabel Rosa Bonilla, nº 102 de su protocolo; consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes: Hechos: Por el antedicho documento: Doña J. M. R. P. declara una ampliación de obra nueva sobre la finca registral 7.209 del término de San Bartolomé. Se aporta la georreferenciación de la finca con sus coordenadas UTM, lo que permite la ubicación exacta de la finca, que coincide, en parte, con terreno perteneciente a la finca 10.131 de Arrecife, lo que implicaría una posible doble inmatriculación parcial. Fundamentos de Derecho Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Este principio legal de calificación por el registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el nuevo artículo



www.civil-mercantil.com

143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 29 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y tribunales y por las administraciones y funcionario públicos en el ejercicio de sus competencias”: Vistos los artículos 350 y 353 y siguientes del Código Civil, 1, 9, 10, 21, 32, 34, 38, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria, 51 y 308 del Reglamento Hipotecario, el documento adolece del siguiente defecto subsanable: la obra nueva declarada invade parcialmente la finca colindante 10.131. Una vez consultados los antecedentes del Registro y sus Bases Gráficas, y habiéndose seguido los protocolos de búsquedas de esta oficina, se observa que, según la representación gráfica georreferenciada aportada, tanto de la finca como de la porción de suelo ocupada por la edificación, dicha representación coincide en parte con la superficie de otra finca inmatriculada. En este caso, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente, o, en su caso, instar la subsanación de la doble inmatriculación a través del expediente regulado en el artículo 209 de dicha Ley. Acuerdo: En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el notario o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. El plazo de 15 días se computará desde la fecha de la inscripción, en su caso, del título previo, o desde la cancelación por caducidad de su asiento de presentación. La presente calificación podrá (...) El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro de la Propiedad de Arrecife y Mercantil de Lanzarote a día veinticuatro de Febrero del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. M. R. P. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 25 de febrero del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «Solicito: Inscribir esta propiedad, teniendo en cuenta que mi garaje está inscrito en registro. Solicito inscribir en registro mi piso, situado encima».

IV

El registrador notificó la interposición del recurso al notario autorizante con fecha 4 de marzo de 2016, quien no emitió escrito de alegaciones, y suscribió informe el día 18 de marzo de 2016, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 20, 38, 198, 199, 202 y 209 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Resolución de 26 de octubre de 2015, dictada conjuntamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por la Dirección General del Catastro; la Resolución-

Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2016.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la eventual inscripción de una declaración de ampliación de obra nueva, bajo las siguientes circunstancias de hecho:

– La declaración se produce sobre una finca registral (la 7.209 del municipio de Arrecife), cuya descripción, tras varias modificaciones hipotecarias y rectificaciones de superficie, resulta, antes de la ampliación solicitada como «urbana, de 135,50 metros cuadrados de superficie de solar, sobre el que se encuentra construido un almacén de 132 metros en planta baja y una caja de escalera, o torreta que sobresale».

– La ampliación cuya inscripción se solicita, implica la declaración de la planta superior del almacén antes declarado, correspondiéndose con una planta alta o segunda de 114,68 metros cuadrados, así como un sobrevuelo para una nueva caja de escalera o torreta de 14,60 metros, coincidiendo, así, de manera aproximada con la parte ocupada por la planta inferior de la construcción. La superficie de solar y la de la planta baja ya declarada, no resultan objeto de alteración.

– Dichas circunstancias se acreditan -después de varias aclaraciones y subsanaciones- por medio de certificación expedida por arquitecto técnico, donde se incluyen todas las superficies antes descritas, e identificando el año de construcción como el 2007. Dentro de este certificado técnico, quedan igualmente expuestas las coordenadas de georreferenciación de la totalidad de la parcela sobre la que se declara la nueva planta, así como de la superficie ocupada por la construcción.

2. El registrador, teniendo en cuenta que la presentación del documento se produce con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, y por ello, ya bajo la vigencia de la reforma operada por la ley de 24 de junio del mismo año, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, exige las circunstancias que para la inscripción de las obras nuevas impone el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, configurador de los requisitos que desde el punto de vista hipotecario deben requerirse a dichas obras nuevas.

Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente (Resolución de 8 de febrero de 2016), sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y en este sentido señala que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también» (por los registradores al Catastro) «las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca



sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla.

Desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

Por último, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución Conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

3. La finalidad de esta nueva regulación analizada pretende facilitar la constancia de la ubicación de la finca como objeto del registro dentro del espacio geográfico en el que se encuentra, atribuyéndole las coordenadas de identificación que le son propias.

Como señala el propio artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, existen determinados supuestos en que la preceptiva coordinación de la finca registral con la parcela catastral a la que corresponde o pertenece, exige, bien la incorporación de la representación gráfica catastral plenamente coincidente (como ocurre en el caso de la inmatriculación) bien una representación gráfica alternativa suficientemente justificada en su relación con la existente en el registro fiscal



www.civil-mercantil.com

(como puede suceder, por ejemplo, en las operaciones de modificación hipotecaria); para el supuesto que se nos plantea de obra nueva, la norma impone la debida georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la nueva construcción que se describe.

Sin embargo, en un caso como el que nos ocupa, la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva, y por ello el defecto alegado no puede ser mantenido. Todo ello sin perjuicio de que en caso de estimarse por el registrador o los interesados que resulta de los asientos del Registro una doble inmatriculación de fincas se proceda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tal y como señala el registrador en su nota.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de mayo de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.