



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009536

RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y compraventa.

(BOE de 13 de mayo de 2019)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Obra nueva. Con carácter previo al aporte coordenadas de la porción de suelo ocupada, se han de determinar las coordenadas de la finca en la que se ubica la construcción. No basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. Aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título. Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conlleva la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente, la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes. Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito. Las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al Registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198, 199 y 202.

En el recurso interpuesto por don Jorge Díaz Cadórniga, notario de Vera, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Huércal-Overa, don Íñigo Mateo Villa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 24 de octubre de 2018 ante el notario de Vera, don Jorge Díaz Cadórniga, con el número 1.734 de protocolo, don W. E. O. y doña S. O., como dueños de la finca registral número 11.913 del término de Arboleas, en la que constaba inscrita una edificación terminada, declaraban la ampliación de la misma y vendían dicha finca a don R. B. y doña J. A. B.



II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La escritura otorgada el 24 de octubre de 2018, ante el Notario don Jorge Díaz Cadórniga, con el número de protocolo 1734/2018, que causó la entrada número 3921, asiento 56 del diario 97 de operaciones, ha sido calificada negativamente bajo la siguiente nota:

Registro de la Propiedad de Huércal-Overa.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por apreciar el defecto que se basa en la consideración de los siguientes:

Hechos

Se presenta escritura por la que don W. E. O. y doña S. O., declaran una obra nueva terminada sobre la finca registral 11913 del término municipal de Arboleas, propiedad de dichos señores; y por la que la venden a don R. B. y a doña J. A. B.

Primero. La superficie de la finca que consta en el título es de 704 m², si bien en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se une al título consta que la superficie de la parcela es de 727 m².

Segundo. Se aporta Certificación expedida por el Arquitecto don A. M. C. P., colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, en la que hace referencia a la lista de coordenadas de georreferenciación geográfica de las nuevas edificaciones declaradas.

Tercero. El notario autorizante de la escritura que ahora se califica manifiesta textualmente: "Que en relación al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, expresamente excluyen la inscripción de la representación gráfica catastral o alternativa en su caso incorporadas; sin perjuicio de que si existen discrepancias entre la descripción realizada con lo que conste en el Registro de la Propiedad, solicitan, si fuere posible, la alteración de tal descripción registral y, al menos, la registración con el contenido ya inscrito, pero sin que ello implique rogación alguna del procedimiento de inscripción de la representación gráfica, cuya renuncia reiteran, excluyendo expresamente de las facultades que correspondan al presentante la de realizar la solicitud o rogación de dicho procedimiento".

A estos hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero. Artículo 199 y 202 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De conformidad con lo establecido en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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. En su apartado Octavo. Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 1. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

En su virtud,

Acuerda

Suspender la inscripción solicitada en el precedente documento, al ser imposible dar cumplimiento con lo dispuesto en la citada Resolución dada la manifestación expresa que consta en el título en relación al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.



Contra la presente Calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Íñigo Mateo y Villa registrador/a de Registro Propiedad de Cuevas de Almanzora a día veintidós de noviembre del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jorge Díaz Cadórniga, notario de Vera, interpuso recurso el día 23 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.–El Sr. registrador en el fundamento de derecho primero de su calificación simplemente realiza una remisión a lo dispuesto en los artículos 199 y 202 de la Ley Hipotecaria.

El primero de los preceptos indicados no regula la inscripción de las obras nuevas; y el segundo (Art. 202 LH) en relación a las coordenadas de referenciación geográfica únicamente exige para inscribir la declaración de obra nueva la identificación de las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación. Literalmente dispone el párrafo 2.º del citado artículo:

"La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica".

Por tanto ninguna exigencia contiene el citado precepto en cuanto al reflejo de las coordenadas de referenciación geográfica de la finca en que se ubique la edificación y por tanto tampoco exige que consten inscritas tales coordenadas, previa o simultáneamente.

En el fundamento de derecho segundo de la calificación el Sr. Registrador indica que "De conformidad con lo establecido en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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. En su apartado Octavo. Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 1. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique".

No tenemos noticia de que dicha Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN hubiese sido publicada en el "BOE". De conformidad con lo dispuesto en el Art. 52, párrafo primero de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para que produzcan efectos jurídicos las disposiciones administrativas habrán de publicarse en el Diario oficial que corresponda (en análogos términos el párrafo primero del Art. 131 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

En su día tuve conocimiento de dicha Resolución-Circular por figurar un pdf de la misma en la web notariosyregistradores.com. En dicho documento, tras hacerse referencia a la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro para regular los requisitos técnicos para intercambio de información entre Catastro y los Registros de la Propiedad se indica que "en atención a ello, se considera preciso poder dar respuesta a las cuestiones que la aplicación de dichas normas se han planteado a este Centro Directivo en el ámbito registral, derivadas de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la de Ley 13/2015, de 24 de junio... A tal efecto, este Centro Directivo considera procedente dictar la presente resolución-circular dirigida a todos los registradores..." (...)

Octavo. Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

1. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

Introduce por tanto dicha disposición no publicada en el BOE, dirigida a los registradores y con pretensión de aclarar aspectos técnicos, una exigencia no contenida en la Ley Hipotecaria, cual es la inscripción previa o simultánea de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique la edificación objeto de declaración, para proceder a inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de



suelo ocupada por cualquier edificación. Por tanto más que un requisito técnico se trata de una exigencia de carácter sustantivo y no sólo dirigida a los registradores de la propiedad, sino que sería de aplicación a todos los que pretendan la inscripción de su finca en el Registro de la Propiedad.

No se contiene en la citada Ley 13/2015 de 24 de junio una habilitación normativa a la DGRN, al margen de lo relativo a requisitos técnicos, pero además considero que en la mencionada Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 se establece una exigencia ex novo y de carácter sustantivo no contemplada en la Ley Hipotecaria para la inscripción de la declaración de obra nueva, por lo que en aplicación del principio de jerarquía normativa entiendo que no procede la exigencia que se derivaría de la indicada Resolución-Circular:

Segundo.—Sin perjuicio de lo referido en el apartado anterior, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en la resolución de 8 de febrero de 2016, dispuso que la inscripción previa o simultánea de las delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique la edificación procederá solo en el caso de que el registrador albergue duda fundada de que la porción de suelo ocupada por la edificación se encuentre íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

En el supuesto objeto del presente recurso no consta en la nota de calificación que el Sr. registrador albergue duda fundada de que la porción de suelo ocupada por la edificación se encuentre íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

Centrándonos en el concreto supuesto de hecho, la superficie de la finca que consta en el título es de 704 m2 (como así consta en el Registro de la Propiedad, aun cuando no se haga referencia a ello en la nota de calificación), mientras que la superficie de la parcela que figura en Catastro es de 727 m2, por tanto una superficie según Catastro que difiere en menos de un 3,27% de la que figura en el título y en el Registro.

Además en el título objeto de calificación hizo constar el titular de la finca que la descripción de la parcela es totalmente coincidente con Catastro.

No parece en este caso haber duda de que la porción de suelo ocupada por las edificaciones objeto de declaración, con una antigüedad superior a 6 años, se encuentren íntegramente comprendidas dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, cuestión esta que tampoco es puesta en duda por el Sr. registrador en su nota de calificación, pues ni ha reflejado duda alguna en la citada calificación y por consiguiente [sic] tampoco algún fundamento en el que basar una hipotética duda.

Por todo ello no resulta procedente la pretensión por parte del Sr. registrador de la propiedad de instar un procedimiento regulado por el Art. 199 de la Ley Hipotecaria para hacer constar dicha mínima diferencia de superficie en el Registro de la Propiedad.

Siendo ello así, resulta complejo explicar a un matrimonio de ciudadanos británicos jubilados que han comprado su vivienda en España, el motivo por el cual no puede acceder la adquisición realizada al Registro de la Propiedad y de igual modo resulta complicado requerir a los vendedores para que procedan a cumplimentar una exigencia adicional, requerida por el Sr. Registrador, por diferir en un menos de un 3,27% la superficie inscrita respecto de la superficie que consta en Catastro.»

IV

El registrador de la Propiedad titular de Huércal-Overa, don Antonio Alcántara Martín, emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero y 2 y 29 de marzo de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero de 2019.

1. Constituye el único objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una declaración de obra nueva finalizada de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada, es requisito también que con carácter previo se determinen las coordenadas de la finca en la que se ubica dicha construcción.



2. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, 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.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), 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, según 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.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, 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 tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

3. Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título.

Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral



desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación, más allá de manifestar que existe una diferencia de superficie respecto a la que figura en Catastro, no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de la nueva construcción respecto de la finca en la que se ubica, sin que esta mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas pueda justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral (cfr. Resolución de 28 de septiembre de 2016). En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca (cfr. Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019) o la existencia de modificaciones de descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deben justificarse en la nota de calificación.

Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al Registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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 abril de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.