

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010062

RESOLUCIÓN de 20 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Castro-Urdiales, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva preexistente.

(BOE de 18 de junio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Georreferenciación. Declaración de obra nueva preexistente. Determinación de si la misma se encuentra enclavada o no en la finca registral sobre la que se pretende su inscripción.

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 identificar la porción de suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El cumplimiento de tal exigencia, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el 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, 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.

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, 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. Además, en caso de no figurar 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.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198, 199, 201 y 202.

En el recurso interpuesto por doña M. B. S. Z. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Castro-Urdiales, doña Marta Esperanza Casal Garmendia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva preexistente.

Hechos

I

Se otorgó el día 27 de diciembre de 2017 una escritura de declaración de obra nueva terminada ante el notario de Castro-Urdiales, don José Graiño Ferreiro, con el número 885 de protocolo, y se acompañó de acta autorizada el día 10 de noviembre de 2018 por el referido notario, con el número 846 de su protocolo

II

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

«Hechos.

Primero. Que con fecha 4 de septiembre de 2019 ha sido nuevamente presentada bajo Asiento 237 del Diario 108 escritura autorizada el 27 de diciembre de 2017 por el Notario de los de Castro Urdiales, don José Graiño Ferreiro, número 885/2017 de su Protocolo, en la que se documenta declaración de obra nueva preexistente, en unión de acta autorizada el 10 de noviembre de 2018 por el infrascrito Notario, número 846/2018 de su Protocolo. Número de Entrada 5543/2019.

Segundo. Que con fecha 12 de abril de 2019 fue suspendida la inscripción solicitada conforme a la nota de defectos que fue notificada a la presentante con acuse de recibo con fecha 24 de abril de 2019.

Tercero. Que uno de los defectos apreciados, concretamente no resultar de la escritura la concreta situación urbanística de la finca, es decir no se acredita la calificación urbanística del suelo sobre el que se haya construida la edificación, se ha subsanado mediante certificación expedida el 5 de agosto de 2019 por doña M. E. S., Secretaria-Interventora del Ayuntamiento del Valle de Villaverde en la que se certifica que la parcela catastral n.º 40 del polígono 6, con referencia catastral 39101A006000400000MB, se considera suelo urbano.

Cuarto. Que sigue sin subsanarse el primer defecto apreciado en su día ya que con los documentos presentados se pretende la inscripción de una obra nueva preexistente: "nave de una sola planta, de una superficie construida de setenta y cuatro metros cuadrados (74m²) y útil de sesenta y cinco metros cuadrados (65m²).

Quinto. Que se manifiesta que la edificación [sic] cuya obra nueva se pretende inscribir se halla enclavada en la finca registral 3006 del Valle de Villaverde, parcela número catorce del polígono cuatro, y consultados los libros del Registro resulta que dicha finca es un parcela resultante de la Concentración Parcelaria en cuyo título no se indica "sobre esta finca existe una construcción", ni "sobre esta finca existe una construcción excluida de concentración", sino que en la descripción de la finca se hace referencia a que existen edificaciones lindando con la misma, concretamente al Norte y al Este.

Sexto. Que asimismo se incorpora en la escritura certificación expedida el 5 de diciembre de 2017 por doña M. E. S., Secretaria-Interventora del Ayuntamiento del Valle de Villaverde en la que se certifica que la finca de concentración parcelaria N.º 14 del Polígono 4, linda por su parte Este con una edificación.

Séptimo. Que se acompaña un plano topográfico en el que consta una superficie de la parcela de 3.152 metros cuadrados; asimismo se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca con una superficie de 3.088 metros cuadrados, mientras que consultados los libros del Registro la finca 3006 del Valle de Villaverde tiene una superficie, según la Concentración Parcelaria, de 2.900 metros cuadrados.

Fundamentos de Derecho.

I. Que ni de la descripción que de la finca consta en el Registro, ni del certificado expedido por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento del Valle de Villaverde puede deducirse que la edificación cuya obra nueva se declara está enclavada en la parcela número catorce del polígono cuatro, registral 3006, como así se manifiesta en los títulos aportados. Tanto en el Asiento Registral como en el citado certificado la edificación consta ubicada en un lindero de la parcela.

En el Acta Notarial de fecha 10 de noviembre de 2018 se insiste en manifestar que la edificación cuya obra nueva se declara se halla enclavada en la finca de parcelaria referenciada.

II. Que aunque en el Catastro figure descrita una edificación, hay que determinar con los datos aportados si la misma está construida sobre la finca descrita en el Registro.

Que ante la duda planteada sobre si la edificación se halla o no físicamente enclavada en la finca de parcelaria se solicitaron por parte de esta Registradora los planos de la Concentración Parcelaria, y una vez aportados se aprecia que la finca se halla excluida de la parcela antedicha.

La Concentración Parcelaria tiene por finalidad corregir la excesiva división de la propiedad rústica, y respecto a los suelos construidos, entendiéndose por tales aquellos suelos ocupados por edificaciones y obras, para saber si están o no excluidos hay que atender al plano de concentración, las superficies sombreadas son suelo excluido tengan o no construcciones.

Atendiendo al plano de Concentración y comprobando que hay sombreado, podemos interpretar que eso significa que el suelo está excluido [sic] de concentración y sobre él hay una construcción, y seguramente habrá sido la circunstancia de que esta construcción existiera al tiempo de iniciarse la concentración lo que habrá determinado que ese suelo haya quedado excluido.

La concentración afecta sólo a parte de la finca de origen aportada, el suelo sobre el que hay edificaciones ha quedado excluido de concentración y no existe inscripción registral de dicho suelo excluido.

En este caso, en el que existe un suelo excluido sobre el que existe una edificación, deberá inscribirse la finca con los requisitos y formalidades exigidos para la inmatriculación de finca, y una vez inscrita la finca se procederá a inscribir la declaración de obra nueva.

III. A mayor abundamiento, de las superficies que figuran en el plano topográfico (3.152 metros cuadrados), en la certificación catastral descriptiva y gráfica (3.088 metros cuadrados), y en los libros del Registro (2.900 metros cuadrados), parece deducirse claramente que el suelo sobre el que se haya construido la edificación quedó excluido de concentración y no existe inscripción del mismo.

IV. En conclusión no se puede practicar la inscripción de la obra nueva declarada en la escritura toda vez que el terreno sobre el que se declara no se encuentra inscrito. No procede la inscripción independiente de la declaración de obra nueva al ser una operación exclusivamente registral. La inmatriculación del solar sobre el que se ubica la obra declarada llevará implícita, tras su adecuación a catastro, la inmatriculación de la edificación.

Al estar la finca sobre la que está enclavada la edificación cuya obra nueva preexistente se declara sin inmatricular es de aplicación la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015 que exige para inmatricular mediante título público de adquisición que se trate de títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público. Es decir, no se admite más fórmula documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y además se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

Que la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

En consecuencia, 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 del suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

La georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en 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 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península). 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. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre la que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud,

Acuerdo.

Previo examen de los antecedentes del Registro y al amparo de lo dispuesto en el artículo. 18.1.º de la Ley Hipotecaria reiterar [sic] la calificación de 12 de abril de 2019 en cuanto al defecto apuntado y suspender la inscripción solicitada de la edificación por el defecto, que se considera subsanable, de que el terreno sobre le [sic] que se ubica ha quedado excluido de concentración y no existe inscripción registral de dicho suelo excluido, no procediendo la inscripción independiente de la declaración de obra nueva al ser una operación exclusivamente registral.

Dicho defecto podrá subsanarse mediante la inmatriculación del terreno excluido sobre el que se ubica la edificación cuya obra nueva se declara.

Para inmatricular dicho terreno será necesario aportar:

1. Título previo de adquisición del terreno y de no existir título previo de adquisición se deberá acudir al juicio declarativo ordinario relativo al dominio de la finca cuya inmatriculación se pretende.

2. Certificación catastral descriptiva y gráfica donde conste descrita la finca en términos totalmente coincidentes con el título.

3. La porción del suelo ocupada por la edificación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Una vez aportada la documentación requerida se procederá a su calificación pues tras su presentación se volverá a proceder a la calificación global del documento pues pueden apreciarse nuevos defectos imposibles de tener en cuenta sin la documentación requerida.

- De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo, en cuanto a lo no inscrito.

- Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.

- Contra el presente acuerdo de calificación los interesados podrán (...)

Castro Urdiales, 4 de septiembre de 2019. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.-Marta Esperanza Casal Garmendia.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Reinos, don Carlos Soto Carranceja, quien, con fecha 25 de septiembre de 2019, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Castro-Urdiales.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. B. S. Z. interpuso recurso el día 30 de octubre de 2019 mediante escrito con las siguientes alegaciones

«Previo. Antecedentes de hecho.

El 4 de abril de 2019 presente en el Registro de la Propiedad de Castro Urdiales, escritura autorizada el 27 de diciembre de 2017 por el Notario de Castro Urdiales, don José Graiño Ferreiro, núm. 885/2017 de su protocolo, sobre declaración de obra nueva preexistente, en unión de Acta autorizada el 10 de noviembre de 2018 por el mismo Notario, bajo el núm. 846/2018 de su protocolo.

Lo que se pretende es la inscripción en el Registro de la Propiedad de obra nueva preexistente, concretamente “una nave de una sola planta, de una superficie construida de setenta y cuatro metros cuadrados (74m²) y útil de sesenta y cinco metros cuadrados (65 m²).”

En el referido Acta se manifiesta que la nave, se halla enclavada en la Finca n.º 14 del polígono 4 del plano general, y que linda por todos sus vientos, con la citada finca en la que se halla enclavada (la n.º 14), excepto por el Este, que linda por camino vecinal. Tal circunstancia se hace constar porque, a tal efecto, el Notario, don José Graiño Ferreiro, se personó en la finca número 14. del polígono 4, del Valle de Villaverde (Cantabria) y dio fe que hacia el lindero Noroeste de la referida finca y dentro de su perímetro, se halla enclavada la nave de una sola planta cuya inscripción se pretende.

A fecha 12 de abril de 2019 la Registradora de la Propiedad de Castro Urdiales, acordó suspender la inscripción solicitada de la edificación por el defecto, subsanable, de que el terreno sobre el que se ubica la nave ha quedado excluido de la concentración y no existe inscripción registral de dicho suelo excluido, no procediendo la inscripción independientemente de la declaración de obra nueva al ser una operación exclusivamente registral A tal efecto, indicaba la documentación necesaria para proceder a la inmatriculación del terreno, que más adelante se concretará.

Ante tal circunstancia, el 4 de junio de 2019, presenté un escrito ante el Registro de la Propiedad de Castro Urdiales, solicitando de nuevo que se procediera a la inscripción de la obra nueva preexistente, justificando la solicitud conforme a lo concluido por el Ingeniero Técnico Topógrafo, don J. J. M. Q. (colegiado [...]), en su Informe topográfico de 14 de mayo de 2019, del que resulta que la nave de una sola planta, descrita en la escritura autorizada

ante el Notario de Castro Urdiales, don José Graiño Ferreiro, el 27 de diciembre de 2017, bajo su protocolo 885, se halla enclavada en la Finca núm. 14 del polígono 4, descrita en este escrito.

Igualmente, se adjuntó certificación expedida por doña M. E. S., en el que se certificaba que la parcela catastral n.º 40 del polígono 6, con referencia catastral 39101A006000400000MB se considera suelo urbano.

A pesar de la documentación facilitada, el 4 de septiembre de 2019, la Registradora de la Propiedad de Castro Urdiales, acordó reiterar la calificación de 12 de abril de 2019 en cuanto al defecto apuntado, y suspender la inscripción solicitada de la edificación por el defecto, subsanable, de que el terreno sobre el que se ubica la nave ha quedado excluido de la concentración y no existe inscripción registral de dicho suelo excluido, no procediendo la inscripción independientemente de la declaración de obra nueva al ser una operación exclusivamente registral.

Haciendo uso de la facultad conferida en esta última resolución, inste calificación sustitutoria, ante el Registro de la Propiedad de Reinosa, el cual resolvió, confirmando la calificación del Registrador sustituido.

Así, la resolución recurrida acuerda “suspender la inscripción solicitada de la edificación por el defecto, subsanable, de que el terreno sobre el que se ubica ha quedado excluido de concentración y no existe inscripción registral de dicho suelo excluido, no procediendo la inscripción independiente de la declaración de obra nueva al ser una operación exclusivamente registrar y que dicho defecto “podrá subsanarse mediante la inmatriculación del terreno excluido sobre el que se ubica la edificación cuya obra nueva se declara”.

Es por cuanto antecede, por lo que se presenta el presente recurso contra la calificación negativa de inscripción de declaración de obra nueva preexisten de 4 de septiembre de 2019, conforme a las siguientes alegaciones.

Primera. La registradora de la propiedad resuelve que “ni la descripción que de la finca consta en el Registro, ni del certificado expedido por la secretaria interventora del Ayuntamiento del Valle de Villaverde puede deducirse que la edificación cuya obra nueva se declara está enclavada en la Parcela número 14 del polígono cuatro, registral 3006 y que, tanto en el asiento registral como en el citado certificado la edificación consta ubicada en un lindero de la parcela”.

Dicha afirmación no es cierta, se ha hecho constar en reiteradas ocasiones que, la edificación cuya declaración obra nueva preexistente se pretende inscribir, se halla enclavada en finca de reemplazo resultante de concentración parcelaria núm. 14 del polígono 4 -parcela catastral 40, polígono 6-, conforme la siguiente documentación que consta en el expediente:

- El Acta Notarial de fecha 10 de noviembre de 2018, tal circunstancia se hace constar porque, el Notario, don José Graiño Ferreiro, se personó en la finca número 14 del polígono 4. del Valle de Villaverde (Cantabria) y dio fe que hacia el lindero Noroeste de la referida finca y dentro de su perímetro, se halla enclavada la nave de una sola planta cuya inscripción se pretende.

- En la certificación expedida el 5 de diciembre de 2017 por doña M. M. E. S., secretaria-interventora del Ayuntamiento de Valle de Villaverde (Cantabria), que certifica que “según la documentación catastral consultada, la mencionada edificación tiene 74 m². fue construida en el año 1966, y forma parte del inmueble con referencia catastral 39101A006000400000MB”.

- El Informe Topográfico emitido por don J. J. M. Q. el 19 de mayo de 2019, que concluye que “a la vista de la información catastral, título de propiedad, cartografía actual e histórica, planos de la concentración parcelaria y básicamente la definición analítica de la georreferenciación realizada al efecto de este informe en base a la información catastral actual, no se ha encontrado un solo indicio de que las construcciones situadas en la parcela 40 del polígono 6 del valle de Villaverde sean ajenas a la parcela en la que se encuentran enclavadas. Por lo que, en opinión de este ingeniero técnico topógrafo se informa que las construcciones referenciadas, almacén y cobertizo, se encuentran enclavas en el interior de la parcela de referencia catastral 39101006000400000MB y, por tanto, forman parte de ella”.

Debe advertirse que, la referencia catastral de la parcela 40, polígono 6 y de la finca número 14 del polígono 4 de reemplazo resultante de concentración parcelaria, es la 39101A006000400000MB, por lo que el certificado de la secretaria- interventora del Ayuntamiento no genera duda alguna en cuanto a que la edificación está enclavada en la citada finca, la misma conclusión a la que llega el ingeniero técnico topógrafo, como se ha destacado a través de subrayado.

Segunda. La registradora resuelve que “aunque en catastro figura descrita edificación, hay que determinar con los datos si la misma está construida sobre la finca descrita en el registro” y, ante la duda de si la edificación se halla o no físicamente enclavada en la finca de parcelaria, solicitó los planos de la concentración parcelaria, y una vez aportados, entendió que “la finca se halla excluida de la parcela”.

La registradora señala que “la concentración parcelaria tiene por finalidad corregir la excesiva división de la propiedad rustica, y respecto a los suelos construidos, entendiendo por tales aquellos suelos ocupados por edificaciones y obras, para saber si están o no excluidos hay que atender al plano de concentración, las superficies sombreadas son suelo excluido tengan o no construcciones”. Interpreta que “atendiendo al plano de concentración

y comprobando que hay sombreado [...] eso significa que el suelo está excluido de concentración y sobre él hay una construcción, y seguramente habrá sido la circunstancia de que esta construcción existiera al tiempo de iniciarse la concentración lo que habrá determinado que ese suelo haya quedado excluido”.

En definitiva, concluye que la “concentración afecta solo a parte de la finca de origen aportada, el suelo sobre el que hay edificaciones ha quedado excluido de concentración y no existe inscripción registral de dicho suelo excluido” y que “deberá inscribirse la finca con los requisitos y formalidades exigidos para la inmatriculación de la finca, y una vez inscrita se procederá a inscribir la declaración de obra nueva”.

La realidad es que, como señala la registradora de la propiedad, la concentración parcelaria supone una reorganización de la propiedad agraria, de modo que respecto de una serie de fincas, se reorganiza la propiedad y se adjudican, en sustitución de aquellas, nuevas fincas, de reemplazo, con una superficie suficiente y adecuada para lograr un buen rendimiento agrícola y mejor comunicación, excluyendo aquellas que tienen edificaciones.

A este respecto y ya que, la concentración parcelaria deja fuera el suelo ocupado por edificaciones, es necesario superar la confusión entre fincas registrales y catastrales, y más cuando, en el presente caso, en la certificación descriptiva y gráfica del catastro figura descrita la edificación cuya inscripción de declaración de obra nueva preexistente se solicita, tal y como reconoce la Registradora.

En se sentido, se ha acreditado, a través de cartografía catastral y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 40 del polígono 6 -finca de reemplazo de concentración parcelaria número 14- que esta parcela incluye la edificación cuya inscripción de declaración de obra nueva preexistente se solicita y que la misma aparece a partir de los años 60, que es cuando se construyó.

La Registradora advierte que, en la descripción de la finca n.º 14 de reemplazo resultante de concentración parcelaria, no se indica “sobre esta finca existe una construcción” ni “sobre esta finca existe una construcción excluida de concentración”, y que por ello, no es posible hacer constar la construcción sobre el suelo de concentración mediante escritura de declaración de obra nueva.

Pues bien, a la fecha, aun sin que la finca de reemplazo contenga esa apreciación sobre la edificación, como las declaraciones de obra nueva exigen georreferenciar la porción de suelo ocupada por las edificaciones, circunstancia que se ha acreditado a través de Informe Topográfico que consta en el expediente, es evidente que la construcción cuya inscripción de declaración de obra nueva se pretende sí está sobre la parcela 40 polígono 6. y que es esa porción de suelo es la que debió abarcar la finca de reemplazo de concentración parcelaria número 14. O bien que esta parcela no debió afectarse a concentración parcelaria puesto que, la secretaria interventora del ayuntamiento certificó que “la parcela catastral n.º 40 del polígono 6, con referencia catastral 39101A006000400000MB, se considera suelo urbano”.

Tercera. La Registradora de la propiedad señala en su resolución las distintas superficies que constan en el expediente en función del documento público a que se refiera, así se señala:

- a) Plano topográfico de la parcela 40 polígono 6 3.152 m².
- b) Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 40 polígono 6 -3.088 m² [2999 de cultivo + edificaciones (74+15)].
- c) Libros de registro de la finca 14 polígono 4 - 2.900 m².

Más adelante en este escrito se concretará, el motivo por el que se recoge la relación de superficies de los distintos documentos que figuran en el expediente.

Cuarta. Por último, y en conclusión, la Registradora resuelve que “no se puede practicar la inscripción de obra nueva declarada en la escritura toda vez que el terreno sobre el que se declara no se encuentra inscrito. No procede la inscripción independiente de la declaración de obra nueva al ser una operación exclusivamente registral. La inmatriculación del solar sobre el que se ubica la obra declarada llevara implícita, tras su adecuación a catastro, la inmatriculación de la edificación”.

E indica que “el artículo 202 de la ley hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera calara [sic], general y sin excepciones, que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. En consecuencia, 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”.

A este respecto debe advertirse que, la Ley 13/2015, permite rectificar la descripción y superficie de fincas registrales resultantes de concentración parcelaria inscritas con anterioridad a la Ley, incorporando la representación gráfica georreferenciada de la finca registral y, en concreto, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, entiende que hay correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran a la misma porción y las diferencias de cabida no excedan del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca respecto de las colindantes.

Toda vez que ha quedado más que acreditado que, a la vista de la información catastral, título de propiedad, cartografía actual e histórica, planos de la concentración parcelaria y la definición analítica de la georreferenciación -según consta en el Informe topográfico elaborado por el Ingeniero Técnico don J. J. M. Q. (ingeniero técnico topógrafo)- la edificación cuya inscripción se solicita, se encuentra enclavada en la parcela 40 polígono 6 -Finca n.º 14 de reemplazo resultante de concentración parcelaria-, e incluso la Registradora de la propiedad de Castro Urdiales concluye en tal forma, es más que evidente que ha existido un error en la descripción de los lindes de la finca de reemplazo inscrita en el Registro de la Propiedad.

Como se ha reiterado por la Dirección General (Resolución de 5 de diciembre de 2018), “la incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “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” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria”.

Así, la Dirección General (Resolución de 4 de septiembre y 10 y 21 de noviembre 2017) ha entendido que “debe admitirse que en una inscripción se rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que fisura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación” como es el caso que nos ocupa.

Pues bien, se ha acreditado a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica que, existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca registral, puesto que, ambas se refieren a la misma porción de territorio, y la diferencia de cabida no excede del diez por ciento de la cabida inscrita, ni se altera la geometría de la finca, y no se impide la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes: i) parcela registral inscrita: 2900 m²; ii) parcela según información catastral: 3088 m²; iii) edificaciones cuya declaración de obra nueva se requiere y se consideran excluidas: 89 m².

El cien por cien inscrito registralmente, según certificado, son 2900 m², y lo que se solicita inscribir y corregir a los efectos de que, la edificación, cuya declaración de obra nueva preexistente se pretende, se encuentra enclavada en dicha parcela o finca de reemplazo por ser parte de la misma según se ha acreditado catastralmente y con referenciación geográfica, asciende a 74 m². Esta diferencia de cabida, no excede del diez por ciento de la cabida inscrita, concretamente representa un 2,55%, cumpliendo con la exigencia establecida en la Ley Hipotecaria

Lo que en todo caso corresponde, a la vista de que, a través de la solicitud de declaración de obra nueva preexistente se ha podido comprobar que existe un evidente error en la superficie de la finca de reemplazo resultante de concentración parcelaria y en la descripción de sus lindes, y ello porque se ha acreditado al aportar la referenciación geográfica de la edificación, es la modificación de la superficie y descripción de la finca n.º 14 de reemplazo resultante de concentración parcelaria, que catastralmente se corresponde con la parcela 40 polígono 6 y que claramente incluye en sus límites la edificación cuya inscripción se pretende. Así la finca quedaría coordinada gráficamente con el catastro.

En lo que respecta al artículo 202 de la Ley 13/2015, citado por la Registradora de la propiedad, este señala 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”.

A través del Informe Topográfico que se adjuntó al expediente, se ha cumplido con la exigencia de representación gráfica georreferenciada de la edificación a la que alude la Registradora, toda vez que consta en dicho informe cómo, el Ingeniero Técnico, tomando en consideración el perímetro exterior de la parcela de referencia catastral 39101A006000400000MB y la huella de las construcciones existentes en su interior según la información que consta en la información catastral extraída en la Sede Electrónica del Catastro, concluye que “dado que la información es de carácter numérico y su trasiego esta automatizado, el error cometido es nulo, por tanto, la representación de los linderos catastrales y la huella de las construcciones se corresponde fielmente con los datos catastrales” (páginas 14 y siguientes del Informe).

Asimismo, se comprueba que, la referenciación geográfica de las edificaciones, que están dentro de la parcela 40 polígono 6, según consta acreditado en la certificación descriptiva y catastral, es la que debiera coincidir con la finca n.º 14 de reemplazo resultante de concentración parcelaria, sin que dicha circunstancia altere la geometría de la finca e impide la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En definitiva, que la finca de reemplazo resultante de concentración parcelaria tiene un evidente error de superficie y descripción al no incluir la edificación que está enclavada en la misma, como se acredita mediante certificación catastral, siendo posible esta rectificación por lo dispuesto en la Ley 13/2015.

De acuerdo a 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:

“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”.

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. Y para cumplir dicho requisito, la Dirección General ha resuelto (Resolución 10 de abril de 2018) que:

“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 aquella. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecho la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Además, dado que se traía 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), 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.”

En su virtud,

Suplico al Registro de la Propiedad de Castro Urdiales que, teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias que se acompañan, se sirva admitirlo, únase al expediente de su razón, y se tenga por formulado recurso contra la calificación negativa de inscripción de escritura pública de declaración de obra nueva preexistente del registrador de la propiedad de Castro Urdiales de fecha 4 de septiembre de 2019, siga el procedimiento por sus trámites, se eleven las actuaciones a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución, y en su momento se dicte resolución estimando el presente recurso y dejando sin efecto la resolución denegatoria, dictando otra estimatoria de la referida solicitud, declarando haber lugar a la inscripción de escritura pública de declaración de obra nueva preexistente».

V

La registradora de la Propiedad de Castro-Urdiales emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2012, 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero, 2 y 29 de marzo y 2 de junio de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero, 23 de abril, y 12 de junio de 2019.

1. El presente recurso tiene únicamente por objeto resolver, a los efectos de la declaración de una obra nueva preexistente, si la misma se encuentra enclavada o no en la finca registral sobre la que se pretende su inscripción.

2. Con carácter previo, procede reiterar la doctrina de este Dirección General en cuanto a la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción (cfr. «Vistos»).

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, y tal y como se ha señalado con anterioridad, 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 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.

4. Sin embargo, en el caso de este expediente, aunque la registradora funda sus dudas en la existencia de construcciones, según el Registro, respecto de los linderos de la finca (cfr. Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019), motivando de forma clara y suficiente su nota de calificación para permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria, dichas dudas alegadas no bastan para impedir la registración de la declaración de obra nueva que se pretende.

El hecho de que, según el Registro y el título de concentración parcelaria, existiesen como linderos edificaciones, así como el hecho de que el título de concentración parcelaria no hiciese referencia alguna a la existencia de edificaciones sobre la finca, no es óbice para que pueda declararse una obra nueva antigua si se despejan las dudas de que la misma, con la antigüedad necesaria para su declaración conforme al artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra efectivamente enclavada dentro de la finca registral, bien porque se trata de una obra nueva antigua distinta, bien porque constaba erróneamente ubicada en el título de concentración. Aportada en unión de la escritura de declaración de obra nueva un acta notarial de que la obra

declarada se encuentra enclavada dentro de la finca registral inscrita, junto con informe topográfico que así lo acredita, debe entenderse justificado este extremo, y, por tanto, superadas las dudas de la registradora, únicamente fundadas en la existencia de edificaciones en los linderos de la finca y en el título de concentración parcelaria que motivó la inscripción registral.

En todo caso, esta Dirección General se ve en la obligación de recordar que, como se ha indicado previamente, las dudas de la registradora relativas a la efectiva ubicación de la nave en el predio inscrito podrían haber sido disipadas mediante la previa o simultánea georreferenciación de la finca registral, dado que, como quedó expuesto en la Resolución de este Centro Directivo de 20 de abril de 2017 o en la más reciente de 30 de octubre de 2019, las fincas de concentración parcelaria son susceptibles de ser georreferenciadas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de enero de 2020. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.