

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2090 *Resolución de 7 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ourense n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don J. F. V. y doña M. M. M. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ourense, número 3, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 30 de junio de 2016 ante el Notario de Ourense, don Vicente Martorell García, con el número 639 de protocolo, don J. F. V. y doña M. M. M. V. declararon una obra nueva terminada sobre la finca registral número 12.212 del término de O Pereiro de Aguiar.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3, fue objeto de calificación negativa en los siguientes términos: «De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá: Presentada a las diez horas y quince minutos del día veinte de septiembre del dos mil dieciséis, con el asiento 237 del diario 119, la escritura autorizada por el Notario de Ourense, Vicente Martorell García, el treinta de junio del dos mil dieciséis, con el número 639 de protocolo. En dicha escritura don J. F. V. y doña M. M. M. V., previo el exceso de cabida de veintiocho metros cuadrados, inferior al cinco por ciento de la cabida inscrita, declaran que sobre la finca 12.212 de O Pereiro de Aguiar -CRU: 32013000473247-, se ha construido la siguiente edificación: edificio localizado en O Pereiro de Aguiar, lugar de (...). Casa vivienda unifamiliar de dos plantas y porción de terreno destinada a patio-jardín. Planta semisótano destinada a garaje y almacén; y planta baja destinada a vivienda. El total de superficie edificada es de ciento treinta y un metros cuadrados, distribuidos de la siguiente forma: planta semisótano, sesenta y siete metros cuadrados; planta baja, sesenta y cuatro metros cuadrados. Se halla situada sobre una parcela de mil noventa y tres metros cuadrados, según el Registro y el título, y de mil ciento veintiún metros cuadrados según el catastro y la realidad, según resulta de la propia escritura. De dicha superficie corresponden sesenta y siete metros cuadrados a la superficie de la parcela ocupada, y tres metros cuadrados a patio. Se solicita expresamente que no se proceda a la inscripción de la base gráfica de la finca. Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas: I.—Hechos: La edificación declarada se indica que ocupa en la parcela en que se sitúa una superficie de 67 metros cuadrados. No obstante, es necesario que además se expresen las coordenadas correspondientes a la porción ocupada por la edificación que se declara. El artículo 45 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 exige que consten en el título al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, y el total de los metros cuadrados edificados. Por su parte el artículo 202 de la Ley hipotecaria, establece

que en todo caso, la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. La descripción de la obra nueva, y cuya descripción se contiene en el título que ahora se califica, se hace en virtud de certificación catastral que se incorpora a la escritura, pero ni de la misma ni de la Sede Electrónica del Catastro es posible obtener las coordenadas correspondientes a los 67 metros cuadrados ocupados por la edificación. Se indica que la georreferenciación resulta de las certificaciones catastrales incorporadas, al mismo tiempo que se solicita que no se inscriba la base gráfica de las mismas. Tal y como resulta de la certificación catastral aportada, puesta en relación con la descripción hecha en el título, resulta que parte de la parcela tiene la calificación de urbana, a efectos catastrales, con una superficie de 70 metros cuadrados, y que dentro de esa porción se encuentra la edificación que, asimismo, según el título ocupa una superficie de 67 metros cuadrados, no ocupando, por tanto la totalidad de dicha parcela. Si la superficie ocupada por la edificación coincidiese con la superficie de la parcela -lo que no es el caso- o si de la propia certificación catastral y/o de los servicios que ofrece la Sede Electrónica del Catastro resultase la ubicación exacta de los 67 metros cuadrados que según el título ocupa la edificación dentro de la parcela de 70 metros cuadrados, sí se podría entender cumplido el requisito legal de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, en los términos indicados por la Resolución de 8 de febrero de 2016; pero lo cierto es que, en el presente caso, resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de esos 67 metros cuadrados ocupados por la edificación. En efecto, en el presente caso, si se accede a la Sede Electrónica de Catastro y se busca la geometría correspondiente al inmueble con referencia catastral DB0107500PG08GOOIXU -urbana-, resulta que la superficie gráfica de la parcela es de 70 metros cuadrados, y que su superficie construida total es de 131 metros cuadrados, que se desglosa en 64 en planta baja y 67 en planta semisótano, lo cual es coincidente con lo expresado en el título inmatriculador. Pero al obtener en la propia sede del Catastro la geometría del edificio, lo cual el registrador no sólo puede sino que incluso debe hacer de oficio cuando, como en el caso presente, los interesados declaran un edificación coincidente con la que consta dada de alta en Catastro, resultan las siguientes coordenadas en el fichero GML que suministra la sede de Catastro: 602901.53 4689528.53 602900.29 4689531.59 602901.6 4689532.12 602907.03 4689534.32 602910.5 4689525.75 602903.77 4689523.02 602902.26 4689526.75 602902.1 4689527.14 602900.08 4689526.32 602899.51 4689527.71 602901.53 4689528.53. Y lo cierto es que tales coordenadas no se corresponden con una superficie ocupada de 67 metros cuadrados, que es lo que según el título ocupa la edificación, sino que arrojan una superficie de 70,47 metros cuadrados, que es incluso ligeramente superior a la superficie total de la parcela urbana. Por tanto, no pudiéndose obtener de la sede de Catastro las coordenadas de la superficie de los 67 metros cuadrados ocupada por la edificación, tales coordenadas, exigidas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, habrán de ser aportadas al Registro por el interesado. Por todo ello, será necesario que se haga constar entiles son las coordenadas de dicha porción de suelo ocupada por la edificación, coincidentes con la superficie declarada como ocupada por la misma. Fundamentos de derecho: de conformidad con los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y el apartado sexto de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad: Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de agosto de 2014, 19 de septiembre de 2015, 8 de febrero de 2016, y 5 de julio de 2016. Calificación: Se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Esta nota de calificación podrá (...) Ourense, a cinco de octubre del dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible), Fdo.—Paula Martín Martínez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. V. y doña M. M. M. V. interpusieron recurso el día 21 de noviembre de 2016 atendiendo, en síntesis, a los siguientes razonamientos: «(...) Fundamentos de Derecho Contra la nota recurrida cabe argumentar: Primero.—(...) Se afirma en la nota de calificación que «...tales coordenadas no se corresponden con una superficie ocupado de 67 metros cuadrados, que es lo que según el título ocupa la edificación...», cuando lo que de verdad dice la escritura es que... corresponden sesenta y siete metros cuadrados (67 m²) a la superficie de parcela ocupada y tres metros cuadrados (3 m²) a patio...». En la legislación hipotecaria no se define lo que deba entenderse por superficie de parcela ocupada, concepto además anfibológico según que el punto de vista adoptado sea el material de pavimentación de una superficie de terreno, el urbanístico en orden a la computación del aprovechamiento permitido en función de su cierre y techado, o el constructivo de elevación o soterramiento de una edificación, incluso de la proyección de su vuelo. Ante tales posibles interpretaciones, dado que el destino de la escritura de declaración de obra nueva no es meramente su inscripción en el Registro de la Propiedad, que podría incluso no existir o no convenir; sino que como centro de control del cumplimiento de muy variados requisitos de legalidad y protección de los consumidores despliega su eficacia en todos los ámbitos jurídico-económicos, se ha optado por una declaración descriptiva, concorde además con la que resulta de la certificación catastral que le sirve de base: hay 67 m² ocupados por la edificación más 3 m² que corresponden a un patio. Si sumamos 67 y 3, da 70. No es una operación cómoda para hacer con los dedos, pero tampoco requiere de ningún programa especial. Segundo.—(...) Se afirma entonces en la nota de calificación que «al obtener en la propia sede del Catastro la geometría del edificio... tales coordenadas arrojan una superficie de 70,47 metros cuadrados...». De acuerdo, pero cualquier operador jurídico con un mínimo de experiencia sabe que las certificaciones catastrales redondean siempre a la unidad. Ergo $67 + 3 = 70,47 - 0,47 = 70$ (...).

IV

Notificada la interposición del referido recurso al Notario autorizante de la escritura, don Vicente Martorell García, el mismo presentó el escrito de alegaciones, fechado el día 25 de noviembre de 2016, en el que señala que, toda vez tenido conocimiento «del recurso de los otorgantes a la calificación registral negativa de la reseñada escritura autorizada por mí (...) comparto sus consideraciones de fondo».

V

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero, 19 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio, 6, 21 y 28 de septiembre, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016 y 9 de enero de 2017.

1. Constituye el 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 por la edificación obtenidas de la geometría catastral, constituye defecto la falta de coincidencia de la superficie ocupada que consta en el título con la que resulta de las coordenadas, existiendo una diferencia de 3 metros cuadrados.

2. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, y 5 de julio 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. En todo caso debe partirse de 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.

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 pueda tener en 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.), este 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 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 satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

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.

Asimismo, 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. En el supuesto de este expediente, la escritura cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que consten en Catastro, pudiendo la registradora obtener las mismas del servicio habilitado en la Sede Electrónica de dicha Institución, tal y como se ha indicado en el fundamento anterior y también en la Resolución de 5 de julio de 2016.

La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

La descripción de la edificación en la escritura es totalmente coincidente con la que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, constando las superficies construidas de las plantas (67 metros cuadrados en semisótano y 64 metros cuadrados en planta baja) según figuran en dicha certificación.

Ahora bien, no puede olvidarse que la superficie construida que consta como alfanumérica en la certificación catastral puede no coincidir con la superficie gráfica. Ello es así porque a efectos catastrales pueden haberse aplicado las «normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana» aprobadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, cuyo artículo 11 dispone en su apartado 3 que «se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros».

La redacción de la escritura es imprecisa y puede inducir a confusión, pues expresa que «corresponden 67 metros cuadrados a la superficie de parcela ocupada, y 3 metros cuadrados a patio», excluyendo, por tanto, de la superficie de parcela ocupada los 3 metros cuadrados destinados a patio. Hubiera sido más correcto ajustarse en la redacción del título a la superficie de parcela ocupada de 70,47 metros cuadrados que resulta de la geometría catastral.

No obstante, el defecto no puede ser mantenido considerando las siguientes circunstancias que lo diferencian del caso de la Resolución de 5 de julio de 2016: que la diferencia de metros que ocasiona el debate se encuentra identificada en la escritura como «patio»; que esta discrepancia, además, se produce entre la superficie expresada alfanuméricamente en la propia certificación catastral y la que resulta de la representación en formato GML obtenido de la misma, lo que es revelador de que esa superficie de 3 metros cuadrados (patio) es la que ha dejado de computarse a efectos catastrales en la certificación; y, en definitiva, que existe una total identidad entre la descripción de la edificación en el título y la de la certificación catastral que contiene la geometría del edificio, que es la que accederá al Registro conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

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

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

Madrid, 7 de febrero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego