

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8484 *Resolución de 14 de mayo 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 de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don José Antonio Riera Álvarez, notario de Arucas, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 22 de noviembre de 2018 ante el notario de Arucas, don José Antonio Riera Álvarez, con el número 1.716 de protocolo, los titulares de la finca registral número 25.708 del término Arucas, rectificaron la descripción de la misma en cuanto a la superficie del terreno, y declararon una obra nueva terminada.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento recibido por vía telemática y presentado el día 23/11/2018 y suscrito en Arucas el 22/11/2018 por José Antonio Riera Álvarez, número 1716/2018 y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no se practica inscripción alguna porque La porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica invaden parcela catastral ajena.

Dicha calificación se basa en los siguientes

Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 23/11/2018, asiento 1134 del tomo 106 del Diario, entrada número 4754 de 2018.

2.º El documento tiene por objeto la declaración de obra sobre finca inscrita y las coordenadas de referenciación geográfica de la edificación aportadas invaden parcela catastral ajena.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 202 EDL [sic] 1946/59 según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio Resolución de la Dirección General de los Registros del Notariado de 8 de febrero de 2016.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, dieciséis de enero del año dos mil diecinueve. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José

Antonio Utrera-Molina y Gómez, registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4, a día dieciséis de enero del año dos mil diecinueve».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Antonio Riera Álvarez, notario de Arucas, interpuso recurso el día 18 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

I. Escritura objeto de calificación.

Es la «Escritura de Rectificación Descriptiva de Finca: Declaración de obra nueva, Superficie y linderos», autorizada por mí, en Arucas, el 22 de noviembre de 2018, número 1716 de Protocolo.

La rectificación de la cabida del terreno se hace en base a Informe técnico que incluye Informe de validación, resultando de esta documentación las siguientes diferencias:

1. Consta como superficie escriturada e inscrita del terreno 125 metros cuadrados, mientras que la resultante del Informe Técnico es de 119,88 metros cuadrados, es decir, 5,12 metros cuadrados menos, diferencia de superficie inferior al 5%.

2. Respecto del Catastro, donde tiene una superficie de 123 metros cuadrados, la diferencia es de 3,12 metros cuadrados menos, es decir, diferencia también inferior al 5%.

II. Calificación registral.

Con fecha 16 de enero de 2019 se emite calificación registral resolviendo que «no se practica inscripción alguna porque la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica invaden parcela catastral ajena».

Fundamenta la calificación en lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y en la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2016.

Recurso.

Por disentir de la calificación registral se plantea el presente recurso conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Artículos 199, 201, 202 y 9 letra b, todos de la Ley Hipotecaria. Reiteradas resoluciones del centro Directivo, entre las que se citan, por ser de las más recientes, la R. de 4 de enero de 2019 («BOE» 5 de febrero de 2019) y de 20 de diciembre de 2018 («BOE» 28 de enero de 2019).

1. Referencia gráfica de la edificación.

La porción de suelo ocupada por la edificación está identificada mediante las coordenadas de referenciación geográfica que constan en el Informe Técnico, que también incluye un Informe de validación gráfica. Tanto de esta documentación incorporada como de la descripción literaria que hace la escritura resulta que la edificación ocupa la totalidad de la parcela.

La exigencia del art. 202 LH tiene como finalidad disipar cualquier duda acerca de que la edificación se encuentra efectivamente dentro de la finca inscrita sobre la que se

declara, duda que en ningún momento declara la calificación registral, por lo que no puede ser este el motivo para denegar la inscripción solicitada alegando el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

2. Representación gráfica de la parcela.

Es cierto, como tiene dicho el Centro Directivo, que las descripciones de las fincas en los asientos registrales pueden adolecer de la falta de precisión actualmente exigida, pues hasta la Ley 13/2015, de 24 de junio lo normal era que el acceso de las fincas al Registro se hiciera en base a una descripción literaria exclusivamente.

Esta imprecisión estructural del sistema determina, en el caso de la inscripción de las obras nuevas, que, si el registrador manifiesta dudas fundadas en criterios objetivos sobre si la edificación se extralimita del perímetro de la parcela inscrita, sea necesario la incorporación previa o simultánea de la representación gráfica de la parcela (Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015).

Lo cierto es que la calificación ahora recurrida no declara duda fundada alguna sobre que la edificación se extralimite de la finca inscrita, por lo que tampoco existe inconveniente fundado en Derecho para practicar la inscripción solicitada por este motivo.

3. Representación gráfica alternativa.

En el presente caso se desconoce si la finca tiene incorporada la representación gráfica, y lo cierto es que la calificación no manifiesta duda alguna sobre el particular.

Aun así, en la escritura se incorpora una representación gráfica alternativa que permitirá al registrador referenciar objetivamente edificación y parcela, así como incorporar simultáneamente la representación gráfica de la finca.

Es cierto que la incorporación de la representación gráfica de la finca exige un juicio ponderado del registrador sobre si le plantea o no dudas, las cuales pueden referirse a que la representación gráfica es coincidente en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a la posible invasión de fincas colindantes.

Sin embargo, nada de esto se dice en 1ª calificación, que omite cualquier referencia a tales aspectos que son determinantes según reiterada doctrina del Centro Directivo.

A más abundamiento, la incorporación de la representación gráfica de la finca no conlleva necesariamente, según doctrina del Centro Directivo, que se deba tramitar en toda su extensión el artículo 199 Ley Hipotecaria. Así sucede, por ejemplo cuando las diferencias de superficie no excedan del 10% y no se impida la perfecta identificación de la finca y su diferenciación con las colindantes.

En el caso presente, las diferencias de cabida en la superficie de la finca son inferiores al 5% y nada se dice en la calificación sobre problemas en la identificación de la finca o sobre confusión con otras fincas colindantes inscritas. Por ello no se alcanza a ver el motivo por el que se deniega la inscripción.

4. Invasión de la parcela catastral colindante.

Este es el motivo que aduce la calificación registral, la invasión de «parcela catastral ajena». O sea, que no parece haber duda alguna respecto de la finca inscrita pero, según resulta del Informe de validación gráfica, la finca catastral tiene un mínimo desplazamiento que impide la inscripción según resulta de la calificación.

A juicio de quien recurre, la calificación se extralimita porque, sin manifestar duda alguna que resulte del contenido registral, deniega la inscripción en base al Informe de validación gráfica aportado, desconociendo el contenido de la Resolución de 6 de febrero de 2018, según la cual «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro».

Es el Catastro la institución a quien corresponde la validación de la representación gráfica alternativa y la incorporación, en su caso, de la nueva representación gráfica de la finca a la certificación catastral descriptiva y gráfica, momento en el que dicha representación gozará de la presunción legal de certeza (ex. Art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Este es el criterio a que responde el artículo 199 apartado 2 de la Ley Hipotecaria.

No cabe, a mi juicio, que el registrador deniegue el asiento que se solicita sin alegar duda o defecto alguno que resulte de los asientos registrales, limitándose a calificar una situación catastral cuya validación corresponde al Catastro.

Admitir lo contrario supondría desconocer la propia doctrina del Centro Directivo cuando dice que una representación gráfica alternativa con resultado positivo, que sea directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador.

Por tanto, en sentido inverso, si de la calificación registral no existe duda alguna resultante de los asientos registrales, no cabe calificar exclusivamente en base a las parcelas catastrales cuando la situación catastral no le vincula absolutamente según la interpretación que del sistema vigente hace la doctrina del Centro Directivo».

IV

El registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4 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, 202 y 326 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 y 21 de febrero de 2019.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en la que previamente se rectifica la superficie del solar en el que se ubica el edificio.

El registrador suspende la inscripción señalando como único defecto que la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica invaden parcela catastral ajena.

El notario recurre alegando, en síntesis, que la calificación no expresa duda de que la edificación se encuentre efectivamente dentro de la finca inscrita; que el documento incluye una representación gráfica alternativa de la finca que permitiría al registrador referenciar objetivamente la edificación así como incorporar simultáneamente la representación gráfica de la finca; que las diferencias de superficie son inferiores al 5%; que hay un mínimo desplazamiento pero se aporta informe de validación catastral, correspondiendo al Catastro la validación de la representación gráfica, por lo que el registrador se extralimita ya que se limita a calificar una situación catastral sin alegar duda o defecto alguno que resulte de los asientos registrales.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

- La finca registral 25.708 consta con una superficie de terreno de 125 metros cuadrados.
- Según el título la superficie real del terreno es de 119,88 metros cuadrados. Dicha superficie resulta de informe técnico incorporado en el título. Según Catastro, la parcela

catastral 0197903DS5009N0001GW tiene una superficie gráfica de 123 metros cuadrados.

– Se incorpora al título informe técnico en el que resultan las coordenadas tanto de la edificación como de la parcela. Asimismo, se incorpora informe de validación catastral negativo del que resulta la representación gráfica alternativa de la finca.

2. La cuestión central que se plantea en este expediente es la de si es posible inscribir una declaración de obra nueva cuando el registrador expresa en su calificación que las coordenadas de la porción de suelo ocupada invaden parcela catastral ajena. El supuesto es sustancialmente idéntico al ya resuelto por este Centro Directivo en Resolución de 21 de febrero de 2019, por lo que procede reiterar sus mismos argumentos.

Cabe destacar como circunstancias de hecho que la edificación ocupa la totalidad de la finca, aportándose un informe de validación catastral del que resulta la representación gráfica de la finca, y en el que se aprecia una leve modificación respecto del perímetro catastral de la finca.

En este caso concurre la circunstancia de existir una disminución de superficie de la finca y de la porción de suelo ocupada por la edificación unido a una afección a la parcela colindante según resulta del informe de validación. Por ello, aun siendo de escasa entidad la modificación de superficie, la misma se acompaña de una alteración de laimetría catastral que necesariamente requiere la intervención de los colindantes afectados en el procedimiento correspondiente.

Debe recordarse que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

3. Sobre esta cuestión debe recordarse también la doctrina de este Centro Directivo acerca de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en Resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación.

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, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

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.

4. 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.

Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, 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, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero y 21 de febrero 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, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

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.

Concurre en el presente caso la circunstancia de ser coincidentes las coordenadas de la edificación con las que resultan la representación gráfica alternativa de la finca incorporada en el título, lo que supone que indirectamente se estaría georreferenciando la finca registral. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se prevé en el artículo 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, constando en el apartado 5 del artículo 10 que «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica es objeto de inscripción, según resulta de los preceptos citados, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica catastral inscrita. Es por ello que no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas coincidentes con la representación gráfica de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro.

5. Por todo lo expuesto, en el presente caso, estando debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación (aunque, como bien indica en recurrente, de forma ciertamente escueta) y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, este defecto debe confirmarse. Sin perjuicio de que será fácilmente subsanable, mediante la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada, previa tramitación del correspondiente procedimiento en el que tengan intervención los titulares de fincas colindantes, ya que, no obstante la escasa entidad de la modificación, la representación gráfica alternativa aportada altera el perímetro catastral lo que hace imperativo acudir al expediente previsto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de mayo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.