

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2592** *Resolución de 22 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Hoyos, don Carlos Arriola Garrote, el día 13 de septiembre de 2016, número 631 de protocolo, se solicitó la inscripción de una declaración de dos obras nuevas, como «obras antiguas», sitas en un inmueble inicialmente considerado como finca rústica.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Hoyos con fecha 13 de septiembre de 2016, bajo el asiento número 659, del tomo 61 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender las inscripciones solicitadas sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos; Con fecha 13 de septiembre de 2016, a las quince horas y treinta y nueve minutos, se presenta en el Registro por vía telemática copia autorizada de escritura de obra nueva, otorgada por el Notario de Hoyos don Carlos Arriola Garrote, con el número 631 de protocolo, y que causa el asiento 659 del diario 61. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes. Fundamentos de Derecho: 1.–No se acredita el cambio de naturaleza jurídica de rústica a urbana, de la finca registral 7.565 de Valverde del Fresno. 2.–Existen datos fundados sobre la identidad finca, pues se pasa de finca rústica a urbana, sin acreditarse debidamente: se produce un defecto de cabida relevante, sin acreditarse debidamente, y no se describen las fincas resultantes en los términos exigidos por la legislación hipotecaria. 3.–La división en dos volúmenes de un edificio declarado implica claramente una parcelación que exige su correspondiente licencia, además de una perfecta identificación de ambas construcciones, además de ser necesario una aclaración al respecto, al señalar como lindero fondo la propia parcela donde están enclavadas, lo cual es incompatible con la división o segregación, que de hecho, se presente realizar. 4.–No se identifica mediante las coordenadas de georreferenciación geográfica, la porción de suelo ocupadas por las edificaciones. Arts. 18 L.H., 9 L.H., 51 R.H., T.R.L.S., 202 y 201 L.H. Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) Hoyos, a 24 de Octubre de 2016. El Registrador interino. F/do Alfonso López Villarroel».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 25 de noviembre de 2016 en base a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones: Respecto al primer defecto «1- No se acredita el cambio de naturaleza competencia para ello, según se ha apuntado más arriba, lo es conforme al artículo 25.2.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. El Centro directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la validez de la certificación municipal a estos efectos, en resoluciones como la de veinte de marzo de dos mil dos afirmando incluso, en otra resolución de tres de enero de dos mil dos, acerca de la falta de acreditación del cambio del suelo de rústico a urbano, lo siguiente: «1.-Con ocasión de la calificación de una escritura de declaración de obra nueva sobre finca rústica según el Registro y hoy urbana según el título, se alega por el Registrador, como primer defecto que ocasiona la suspensión de la inscripción, el no acompañarse certificado municipal que acredite el cambio de la finca de rústica a urbana. Dicho defecto debe ser absolutamente desestimado, pues sin prejuzgar ahora las exigencias de acreditación necesarias para constatar tabularmente tal cambio en la calificación de la finca, es obvio que el hecho de que tal modificación registral no pudiera practicarse no puede impedir la inscripción de la obra declarada pues también sobre suelo rústico pueden realizarse edificaciones, si bien que sujetas a específicos requisitos legales, que ahora no se prejuzgan.» Respecto al segundo defecto. «2.-Existen datos fundados sobre la identidad finca, pues se pasa de finca rústica a urbana, sin acreditarse debidamente; se produce un defecto de cabida relevante, sin acreditarse debidamente, y no se describen las fincas resultantes en los término exigidos por la legislación hipotecaria.» Sobre las dudas (debe entenderse así el término «datos»), aparte lo ya expuesto anteriormente sobre la forma y efectos de la justificación de la actual situación urbanística de la finca sobre la que se declara la obra nueva, procede examinar los elementos disponibles, ex artículo 18 LH, para la debida identificación. En la propia certificación municipal aportada, además de aclarar que actualmente se halla con salida a (...), números (...) y (...), que según se aprecia en la certificación catastral se sitúa en el punto cardinal Sur, el mismo que en el Registro de la Propiedad ocupa la (...), por ser antaño así conocida la vía, se indica como lindero Oeste actual a M. D. T. M. según la certificación catastral, amén de la municipal, siendo dicha señora titular registral de la finca número 9761, tal y como puede comprobar el registrador consultando los asientos del propio registro, ex artículo 18 LH, colindando dicho inmueble con otro de don C. C. P., el declarante de la obra, junto a su esposa. La descripción de dicho inmueble, sobre el que fue declarada la obra nueva correspondiente al número (...) de (...), número consecutivo a los de los declarantes, es la siguiente: Rústica de secano, en término municipal de Valverde del Fresno (Cáceres), olivar de catorce pies, en cinco áreas, al sitio de (...), que linda: Norte, C. C.; Sur, S. G.; Este, C. C.; y oeste, carretera. Es decir, en el mismo municipio y sitio ([...], nombre que recibe también la calle situada al Norte de la Finca 7565), existe una finca propiedad de la colindante según el catastro, que precisamente linda por los puntos cardinales respectivos con la del declarante, en la parte donde se ubica la obra nueva, situada en la esquina suroeste de la finca 7565, siendo el otro lado de dicha esquina precisamente el lindero fijo, antes (...), hoy (...), de modo que puede identificarse la linde de la finca en cuestión con los datos del registro, además de lo obrante en el catastro y la propia certificación municipal. Respecto a la diferencia de superficie, existiendo una mayor inscrita en el registro que la resultante de sumar las tres parcelas catastrales del declarante, debe tenerse en cuenta que, siendo suficiente la constante en todo caso para albergar la obra nueva, estando la misma ubicada precisamente en la esquina formada por la linde con la finca vecina así identificada registral, catastral y municipalmente, junto con la otra linde fija señalada (hoy [...]) que igualmente resulta de dichos medios de identificación, la situación urbanística actual es el fruto de la forma ordinaria de crecimiento de estos municipios, edificando no siempre dentro de la más ortodoxa técnica jurídica/arquitectónica, por lo que no es difícil entender que, amén de posibles errores de medición en su origen de la superficie registral, existan partes de la primitiva finca que se destinasen a los viales que la rodean, además del

citado, la calle (...) (cuya denominación coincide con la que tenía el paraje correspondiente a la finca rústica de origen), y la Travesía. Debe tenerse presente, en todo caso, toda vez que la duda de la identidad del registrador se funda en la citada diferencia de superficie entre el inmueble inscrito y el resultante de sumar las tres referencias catastrales que le son propias en la actualidad, lo resuelto por la DGRN en una situación similar, que ilustra sobre la trascendencia, precisamente en una declaración de obra nueva sobre inmueble anteriormente rústico y hoy urbano donde dicha discrepancia de medidas fundamentaba igualmente la calificación desfavorable (alegando también dudas sobre la identidad de la finca), siendo revocado el defecto. Se trata de la resolución de 26 de marzo de 2010, en la que se afirma: «2. El primero de los defectos no puede ser considerado como tal. Es cierto que en el título inscribible se señala una superficie superior a la inscrita y que la misma no se justifica en forma suficiente para que pueda inscribirse el exceso de cabida. Pero, sin perjuicio de que no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impide que se practiquen las demás operaciones registrales que se pretenden en la finca objeto del recurso. Por ello, se deberá inscribir la finca con la superficie que figura en el Registro, lo cual no impedirá que, en el futuro, si se acredita suficientemente la mayor cabida de la misma, pueda hacerse constar con tal cabida.» Debe mencionarse que, si bien fue posteriormente anulada por Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Badajoz de 31 de Marzo de 2011, publicada en el BOE de 3-7-2012. Ello fue debido a la extemporaneidad con que fue dictada. De manera similar, en la resolución de 1 de febrero de 2012 se hace hincapié en la conveniencia de acudir a los asientos del registro, en cuanto a identificación de colindantes, linderos fijos o inexistencia de otros inmuebles en el lugar a nombre de los declarantes para aclarar las posibles dudas sobre la identidad de lo inscrito en el registro y lo descrito en la certificación catastral, distinguiendo entre la precisión coordinadora requerida entre el registro de la Propiedad y el Catastro en sede de inmatriculación y, por otra parte, los requisitos exigibles cuando el objeto de la inscripción es una obra nueva y no modificación de la cabida (en el presente recurso nunca pretendida, y que sería, de intentarse, por exceso de superficie registral, pues no se da el caso de «no haber» la obra nueva en la superficie inscrita): «4. En cuanto a la discordancia de la descripción de la obra nueva con la certificación del Catastro y la cabida de la finca, es cierto, que existe una diferencia de cabida de las fincas referidas, por lo que se podría discutir sobre excesos de cabida, y entonces habría que ver por qué cantidad o porcentaje. Sin embargo, en cuanto a la descripción de la obra nueva y las fincas parece conveniente para identificar una u otra finca no estar solamente a la cabida sino a otros datos que la describan de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario; por ejemplo, existen en toda finca unos linderos, preceptivos en toda descripción de la finca; en este caso parece inequívoco, según esos linderos, que se trata de la finca referida, unido a otros hechos de la descripción del Catastro, como por ejemplo, la cabida de la finca es de 268 metros cuadrados, pero es la superficie del suelo, la que necesariamente es inferior a la superficie construida –268 metros cuadrados– a la que también se refiere el Catastro, y que difiere de la mencionada en el Registro –218 metros cuadrados–, que porcentualmente supera una vigésima parte; por todo ello, el problema puede derivar de un posible exceso de cabida, el cual puede ser adaptado a la realidad por otros medios, entre ellos por la simple apreciación de la registradora, junto con una rectificación en escritura pública, un acta de notoriedad u otro medio. Pero lo cierto es que no se ha solicitado el exceso de cabida.» Por último, y dentro de este segundo defecto, menciona el registrador la no descripción de las fincas resultantes en los términos exigidos por la legislación hipotecaria. Ciertamente, no se describen (en plural) puesto que no hay «fincas resultantes», sino la declaración de una obra nueva sobre la finca inscrita, cuya descripción, más allá de lo atinente a la obra nueva declarada, no se pretende. Tampoco la registración de una distinta cabida, inferior a la constante tubularmente, pues el medio para ello sería el expediente de dominio; ni la segregación o división de parte alguna, o división horizontal o propiedad horizontal tumbada, como se tratará acerca del tercer defecto. Respecto al tercer defecto: «3.–La división en dos volúmenes de un edificio declarado implica claramente una parcelación que exige su correspondiente licencia, además de una

perfecta identificación de ambas construcciones, además de ser necesario una aclaración al respecto, al señalar como lindero fondo la propia parcela donde están enclavadas, lo cual es incompatible con la división o segregación, que de hecho, se presente realizar.» Los cotitulares del bien ganancial se limitan a declarar la obra nueva por antigüedad de la edificación que, descrita como una unidad constante de dos volúmenes, sigue inalterada en el seno de dicho patrimonio, sin acto dispositivo alguno, ni de riguroso dominio que modifique ni el uso, ni la titularidad ni cualesquiera otras de las facultades o categorías con que se perfila el dominio, ni mediante parcelación ni segregación ni división, ni explícita ni siquiera indicada o esbozada en modo alguno, ni con división horizontal o propiedad tumbada, inexistente tanto por la ausencia de elementos privativos que permitan hablar, al menos por exclusión, de otros comunes, ni por uso independiente de espacio alguno, ni aun acuerdo para reparto de beneficios o cargas en un hipotético futuro en comunidad, ni de la naturaleza de la regulada en la ley de 1960, ni de ninguna otra, más allá de la titularidad de la sociedad de gananciales, como el resto del patrimonio adquirido por los dueños constante matrimonio. La diferenciación de dos volúmenes en la edificación, físicamente continua, obedece a la necesaria claridad para coordinar la obra nueva descrita con el patrón marcado en el catastro, conforme al cual se declara, en términos totalmente coincidentes, dicha obra nueva por antigüedad, según los dos edificios que, como tales, distingue el catastro, sin que se pretenda darles independencia o singularidad más allá de la indispensable para el cumplimiento del artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Así, la resolución de 5 de marzo de 2013 aclara qué es lo que tipifica a la parcelación: «...no es el número de titulares de la finca lo que determina los indicios de parcelación sino el uso individualizado de una o varias partes del terreno equivalente o asimilable.» En el caso presente, no se establece ni se prevé dicho uso individualizado respecto a ninguna de las dos partes que se describen en la obra nueva, incluso se nombra ésta como «edificio en dos volúmenes», de la misma antigüedad, sin más descripción diferenciada que la impuesta por la existencia de dos referencias catastrales, conforme a las cuales, en los términos que dispone la Ley Hipotecaria, se lleva a cabo dicha descripción. Tampoco se crea ninguna vía pública (tan solo se describe en uno de los linderos la preexistente desde antaño) ni se realiza ninguna operación urbanística que implique o conlleve parcelación, pues no se realiza, más allá de la meritada declaración de obra nueva, modificación alguna del suelo en ninguna de sus caracterizaciones o diferenciaciones urbanísticas. Por ello, no tiene objeto la referencia a la improcedencia de la configuración de la linde de fondo común a toda la obra, al no pretenderse, en modo alguno, división ni segregación. Respecto al cuarto y último defecto «4.–No se identifica mediante las coordenadas de georreferenciación geográfica, la porción de suelo ocupadas por las edificaciones.» La suficiencia de la georreferenciación, en el caso de las edificaciones, como es el presente de la declaración de la obra nueva, referida a la finca dentro de cuyos linderos se encuentra situado el inmueble cuya obra se declara, fue apuntada por la resolución de diecinueve de abril de dos mil dieciséis: «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”».

## IV

El registrador suscribió informe el día 21 de diciembre de 2016, dejando sin efecto los defectos señalados en los números 1 y 4 de su nota de calificación y manteniendo los contemplados en los apartados 2 y 3, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 18, 39, 40, 41 y 198 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 51 y 437 del Reglamento Hipotecario; 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2006, 21 de septiembre de 2007, 15 de septiembre de 2009, 3 de abril de 2012, 5 de marzo de 2013, 11 de marzo de 2014, 12 de enero y 10 de septiembre de 2015, 19 de febrero, 19 y 22 de abril, 9 de mayo, 5 y 12 de julio, 6 y 28 de septiembre y 5 y 10 de octubre de 2016 y 6 de febrero de 2017.

1. Es objeto de este recurso, una vez rectificada la calificación negativa en el trámite del informe en defensa de la calificación, dos defectos específicos que en opinión del registrador impiden la inscripción del negocio de declaración de obra nueva: por un lado, las dudas sobre la identidad de la finca, y por otro, la configuración de la obra nueva como descrita en «dos cuerpos» cuyas edificaciones lindan directamente en parte con fincas o parcelas contiguas y en otra parte con el resto de parcela sin edificar, generando una aparente parcelación cuya justificación y adecuación a la legislación urbanística no se ha producido en la escritura.

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 ó 6 de febrero de 2017) 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.

Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia 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), 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.

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 relación al primero de los defectos alegados, considera el registrador en su calificación que la justificación de la identificación de la finca, tal y como se encuentra recogida en los libros del Registro (finca rústica en Valverde del Fresno, olivar de 15 pies, murado, en veinte áreas, al sitio de [...], parcela 221 del polígono 30), en relación con la documentación que ubica y justifica la antigüedad –y demás circunstancias de legalidad urbanística– de la construcción (nombre y números del vial) no pueden corresponderse.

En primer lugar, se aporta un certificado municipal del que resulta literalmente que la finca en los términos descritos en el registro «rústica en Valverde del Fresno, olivar de 15 áreas, murado, al sitio de (...), parcela 221 del polígono 30, finca registral 7565 se corresponde con las referencias catastrales (...) que son los números (...) y (...), respectivamente de (...)», por lo que la identidad entre ambas ubicaciones, en los términos previstos en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario queda perfectamente establecida. Como considera correctamente el registrador en su calificación, no puede ser el certificado municipal aquí analizado el que sirva para adjudicar y correlacionar una o varias referencias catastrales a una finca registral, para cuyo supuesto existen procedimientos específicos, previstos tanto en la propia ley hipotecaria como en la legislación del catastro. Pero de lo que ahora se trata, a los efectos de justificar la ubicación de la finca registral con una

parcela catastral en la que existe una construcción, no puede negarse al documento aquí presentado, puesto que establece la referencia y relación suficiente entre la finca registral y una dirección de policía, identificada perfectamente con calle y número, la cual a su vez dispone una o varias referencias catastrales y sobre la cual se pretende verificar la declaración de obra nueva.

Como hemos anticipado, no es –una vez atendidas las circunstancias del caso– este el medio adecuado para poder asociar una referencia catastral a una finca registral, ni tampoco el sistema idóneo para la coordinación entre ambas realidades, pero sí que permite identificar una determinada finca registral con otra realidad, la física, en donde existen una construcciones cuya sujeción a la normativa urbanística (y aunque resulte por antigüedad, sin constancia registral del ejercicio de acciones de disciplina urbanística que pudiera afectarle) pretende acreditarse. Y esta identificación no puede negarse a estos efectos, puesto que queda perfectamente justificado que la parcela descrita en el Registro se encuentra ubicada en el mismo lugar donde se encuentran elevadas determinadas construcciones.

La alegación profundizada por el registrador en su informe, relativa a la eventual construcción en suelo rústico de especial protección, tampoco puede ser mantenida, pues debe ser en el momento de la calificación y no del informe cuando el registrador debe motivar adecuadamente los defectos apreciados.

Finalmente, aunque en el caso de este expediente las dudas del registrador no van referidas a la representación gráfica de la finca, ni a las coordenadas de la edificación, debe recordarse la doctrina acerca de las dudas de identidad que puedan plantearse para inscribir representaciones gráficas.

Como señaló este Centro Directivo en las Resoluciones de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

4. En lo relativo al segundo de los defectos que es mantenido una vez interpuesto el recurso, considera el registrador que la descripción otorgada a ambas construcciones suscita dudas sobre la existencia de una posible parcelación o división del suelo de la parcela donde se encuentran ambos edificios.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013 y 10 de septiembre de 2015– ha asumido que el concepto de parcelación urbanística, trasciende actualmente la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

No existe en la normativa urbanística de Extremadura una previsión concreta sobre actos reveladores de parcelación ni concurre en el caso de este expediente el supuesto indiciario previsto en el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativo a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca.

En este punto debe recordarse que este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones (vid. por todas, Resoluciones de 12 de enero de 2015 o 12 de julio de

2016) fijando sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, lo que determina los indicios de parcelación es el uso individualizado de una o varias partes de la finca, bien porque se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien porque exista algún otro elemento de juicio que pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación bastan tampoco por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones.

Respecto al caso concreto de este expediente, cabe recordar que la Resolución de 5 de marzo de 2013 (citando las de 24 de agosto de 2011 y 2 de marzo y 24 de mayo de 2012) consideró que no hay acto revelador de parcelación, por el hecho de existir varias edificaciones, concurriendo incluso cotitularidad sobre la finca.

En la escritura se contiene la determinación de los linderos de las dos edificaciones que deberá ser completada registralmente con la correspondiente georreferenciación de la porción de suelo ocupada.

Por tanto, no existe registralmente ningún problema en que sobre una misma finca registral puedan declararse las obras nuevas correspondientes a diversas edificaciones existentes sobre la misma, sin que ello implique la existencia de una parcelación o división, pues la finca debe ser transmitida en su conjunto como una unidad. Cuestión diferente es si en un futuro se trata de configurar cada una de las edificaciones como entidades registrales independientes, cuestión que no se plantea en el presente expediente.

Además, como ya indicó la Resolución de 5 de octubre de 2016, incluso en los casos en los que se aprecien, del conjunto de datos del expediente, la existencia de elementos, de carácter no ya jurídico, sino fáctico, que puedan justificar las dudas fundadas a las que se refiere el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, lo que procede es iniciar las actuaciones a que este precepto se refiere, dejando la decisión sobre el fondo, en última instancia, al órgano administrativo y con las garantías propias del procedimiento administrativo. De entender de otro modo la actuación a seguir por el registrador, supondría dejar a su criterio la calificación urbanística del acto de parcelación, aun sin actos jurídicos de división o segregación, obligándole a valorar distintos elementos fácticos, muchos de ellos inapreciables en el marco de la calificación registral, al margen, además, de las garantías propias del ámbito procedimental correspondiente a la naturaleza del acto y del sistema competencial existente en nuestro ordenamiento –artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana–.

Por lo que, salvo los casos en que, conforme a la legislación aplicable, resulte expresamente exigida la licencia, por tratarse de actos jurídicos de división o segregación, o actos contemplados por norma legal como reveladores de parcelación, el registrador debe limitar su actuación al marco procedimental del artículo 79 del Real Decreto de 1093/1997, siempre y cuando pueda justificar debidamente, con los medios de calificación de que dispone, la existencia de elementos indiciarios de la existencia de parcelación urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 22 de febrero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.