

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3593 *Resolución de 15 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Huelva n.º 2 a inscribir una escritura de constitución de un derecho de superficie sobre las cubiertas de determinadas naves industriales.*

En el recurso interpuesto por los representantes de las sociedades «Júcar 2012, S.L.», «Inversalter, S.L.», «Tierra Armada Agropecuaria, S.L.» y «Carley, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental de Huelva número 2, don José Ángel Gallego Vega, a inscribir una escritura de constitución de un derecho de superficie sobre las cubiertas de determinadas naves industriales.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por la notaria de Huelva, doña María Gómez-Rodulfo García de Castro, el día 24 de marzo de 2011, se formalizó la compraventa de títulos administrativos de proyectos solares fotovoltaicos y constitución de derechos de superficie sobre las cubiertas de diversas naves a fin de instalar, montar, explotar, mantener, conservar y reparar, por sí o por un tercero, instalaciones solares fotovoltaicas sobre la cubierta con todos sus elementos y componentes. Concretamente, se constituía en favor de la mercantil «Júcar 2012, S.L.» un derecho de superficie sobre la totalidad de la cubierta de las naves de las fincas registrales números 84.537, 84.539, 84.547 y 84.549; en favor de la mercantil «Inversalter, S.L.» sobre la totalidad de la cubierta de las naves de las fincas registrales números 84.525, 84.529, 84.531 y 84.533; en favor de la mercantil «Tierra Armada Agropecuaria, S.L.» sobre la totalidad de la cubierta de las naves de las fincas registrales números 84.523, 84.527, 84.543, 84.551, 84.553, 84.559, 84.569, 84.571, 84.573, 84.577 y 84.583; y, por último, y en favor de la mercantil «Carley, S.L.», un derecho de superficie sobre la totalidad de la cubierta de la nave de la finca registral número 84.565.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Huelva número 2 el día 26 de septiembre de 2011; y, el 13 de octubre fue objeto de calificación negativa por el Registrador titular de La Palma del Condado y accidental del Registro de la Propiedad de Huelva número 2, don José Ángel Gallego Vega, que a continuación se transcribe sólo respecto del único de los defectos que es objeto de recurso:

«Registro de la Propiedad de Huelva nº dos.—Entrada nº 3358 del año 2011.—Asiento n.º 72 del Diario 56.—Presentado el 26/09/2011 a las 17:30.—N/Ref. 203.—Presentante: B. F., C.—Notario: María Gómez-Rodulfo García de Castro.—Protocolo: 659/2011 de 24/03/2011.

Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

I. Situación Registral: En el Registro Número dos de Huelva, de mi cargo, consta inscritas, a nombre de «Construcciones Juan de Robles, S.A.», las fincas nº 84525, 84529, 84531, 84533, 84537, 84539, 84547, 84549, 84551, 84553, 84559, 84565, 84573, 84569, 84571, 84583; a nombre de doña M. M. Q. G., don A. G. J., doña C. Q. G., don E. A. C., doña M. T. Q. G. y don C. J. S. H., la finca número 84523; a nombre de «Comercial Atlántica y

Ganadera, S.L.», la finca 84543; a nombre de «Escayolas Marlo, SLU», la finca 84527; a nombre de «Sanidad Ambiental Huelva Tres D, SL», la finca 84577.

II. Documento presentado a inscripción: compraventa de títulos administrativos de proyectos solares fotovoltaicos y constitución de un derecho de superficie sobre cubiertas de nave industrial para instalación solar fotovoltaica cuyos datos constan al principio.

III. La documentación aportada adolece de los siguientes defectos:

Uno. Se formaliza un derecho de superficie, sobre determinadas partes, construcciones e instalaciones de una finca, de manera que no recae sobre la totalidad de la finca, ni tampoco se individualiza previamente, como finca independiente, la parte de finca afectada por el derecho. Dos.—... Tres.—... Cuatro.—...

Fundamentos de Derecho:

Uno. En nuestro sistema registral, rige el principio de folio real, como se desprende de lo que señalan los artículos 8 y 13 de la Ley Hipotecaria, de manera que la finca es la base real, sobre la que se constituyen los derechos, permitiendo así fijar sin asomo de duda, la extensión objetiva de los mismos, con lo que también se cumplen las exigencias derivadas del principio de especialidad.

El derecho de superficie recogido en la escritura, no cumple con las exigencias del principio de especialidad, en circunstancias tales -entre otras-, como la existencia de elementos comunes, entre la propiedad superficiaria y las de los dueños de las naves industriales, así como en cuanto a la existencia o no de elementos fijos que permitan el acceso a la propiedad superficiaria, o a las instalaciones que presten servicio a la propiedad superficiaria y a la del concedente, etcétera.

La regla general, para todos los derechos reales, es que han de constituirse sobre la totalidad de la finca, y que si se pretende que el derecho real grave únicamente una parte de la finca, es precisa la previa individualización de dicha parte, por cualquiera de los medios previstos en la legislación hipotecaria, como puedan ser la segregación, división material, constitución en régimen de propiedad horizontal, constitución de complejo inmobiliario, etcétera; y frente a esta regla general, no está articulada excepción alguna, que permita la inscripción del derecho de superficie sobre parte de la finca, sin su previa individualización.

Conforme a lo expuesto, se observa que la legislación hipotecaria, ofrece instrumentos eficaces que permiten individualizar la finca objeto del derecho de superficie, para que el derecho quede perfectamente determinado, en beneficio de las partes contractuales y de los terceros, evitando situaciones de indeterminación, es así, que la exigencia de individualización e inscripción independiente de la finca, sujeta al derecho de superficie, no constituye un obstáculo insalvable, sino simplemente supone un requisito previo y de fácil cumplimiento.

No contradice lo expuesto, el párrafo primero del artículo 40 de la Ley del Suelo, que permite que el derecho de superficie se constituya sobre parcelas sin edificar o sobre edificaciones ya realizadas, pero en ningún caso permite la constitución, sobre elementos inmobiliarios, que no merezcan la calificación de fincas registrales independientes; más aun, si se tiene en cuenta el número 2, del mismo artículo, que señala el carácter constitutivo de la inscripción, inscripción que habría de regirse por las disposiciones de la Ley Hipotecaria, como regla general, y sin que exista norma alguna que establezca excepciones o reglas especiales, aplicables a la hora de inscribir un derecho de superficie.

El artículo 41.2 de la Ley del Suelo, está dictado para supuestos como el que nos ocupa, y resuelve la situación mediante la constitución de un régimen de propiedad horizontal.

Desde otro punto de vista, la inscripción de un derecho real de larga duración, como el derecho de superficie, sobre parte de una finca, puede generar una segregación de facto, que eludirla los requisitos de licencia administrativa previa, exigida por los artículos 78 del Real Decreto 1.093/1.997, 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 7.a) y 8.a), del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2.010.

A mayor abundamiento, hay que decir, que si se permitiese la inscripción del derecho de superficie sobre parte de una finca, se abriría con ello la puerta a que otros derechos reales, como la hipoteca, se constituyesen sobre el derecho de superficie, y por esta vía indirecta,

recayese sobre parte de una finca, contraviniendo así el principio de indivisibilidad de la hipoteca que resulta de la aplicación de los artículos 119 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Dos.—... Tres.—... Cuatro.—...

A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada.

Los defectos se califican de subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede.

Contra esta calificación, (...)

Huelva, trece de octubre del año dos mil once. El Registrador (firma ilegible) José Ángel Gallego Vega».

III

La calificación se notificó al presentante el día 20 de octubre de 2011. El 19 de noviembre don F. J. J. C., don C. M. B. F., don J. D. G. L. y don C. S. C. F., en nombre y representación de las sociedades «Júcar 2012, S.L.», «Inversalter, S.L.», «Tierra Armada Agropecuaria, S.L.» y «Carley, S.L.», respectivamente, interpusieron recurso contra la anterior calificación. En el escrito de recurso se alegan los siguientes razonamientos: «La inscripción de un derecho de superficie sobre la cubierta de una nave es lícita, debido a que, conforme se recoge en la calificación recurrida, para que un derecho real grave únicamente una parte de la finca se precisa simplemente la previa individualización de dicha parte. En este supuesto, los derechos de superficie se conceden sobre la totalidad de un elemento y, en concreto, sobre la totalidad de la cubierta y, en consecuencia, ninguna indeterminación puede derivarse de dicha circunstancia. El principio de especialidad, al que se refiere la calificación recurrida, lo que implica es que todos los derechos reales que accedan al Registro de la Propiedad deben estar perfectamente descritos tanto en cuanto a sus características físicas como de ejercicio. En este caso, se cumple la debida identificación e individualización del derecho de superficie, pudiendo conocer perfectamente la extensión del mismo tanto las partes como los terceros. Basta una lectura de la escritura para constatar este extremo. Así, en la misma se indica el objeto del derecho de superficie (para instalar, montar, explotar, mantener, conservar y reparar una instalación fotovoltaica sobre cubierta), la superficie concreta a ocupar (la totalidad de la cubierta), la duración del derecho, el canon y la forma de pago y, por supuesto, los términos en los que las partes han pactado, ex artículo 1255 del Código Civil, el ejercicio del citado derecho. Por cuanto antecede, se puede concluir que la exigencia de una perfecta delimitación del derecho real constituido se cumple en este supuesto fáctico, sin necesidad, por tanto, de acudir a los instrumentos adicionales para su correcta determinación que, según la calificación impugnada, ofrece la legislación hipotecaria, instrumentos válidos para supuestos distintos al estipulado en esta escritura. En definitiva, se trata de un requisito innecesario en este caso en el que, atendiendo al contenido concreto del derecho real, no cabe sino concluir afirmando que la extensión objetiva del derecho de superficie ha quedado perfectamente determinada, no pudiendo en buena lógica ofrecer duda alguna su descripción e individualización ni para las partes ni para terceros. En consecuencia, el principio de especialidad hipotecaria no puede entenderse conculcado con la inscripción pretendida. A estos efectos, cabe traer a colación lo expresado en la Resolución de 14 de febrero de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado por la que se analiza el supuesto de la negativa a inscribir una escritura de opción de compra sobre una parte de tres fincas registrales sin especificar la parte que corresponde a cada una de ellas. En el punto 3 de los fundamentos de Derecho de dicha Resolución se establece que «la descripción de las fincas o partes de ellas objeto del derecho que se concede pueden describirse con referencia a un plano, como el que se protocoliza. Pero, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano, se consiga una claridad de la que, en el presente caso, carecen. En efecto, cuando se describe el objeto de la opción, se habla en dos ocasiones de la parcela número uno, sin que sea claro si se refiere a la que tiene esta numeración en la exposición de la escritura o la que tiene el mismo número en el plano. Además, parece ser que de la redacción de esta cláusula resulta que las fincas 2 y 3 son, en

toda su extensión, objeto del derecho, mientras que del plano se deduce que en ambas fincas existe una porción excluida de la opción». A sensu contrario, por ende, si se precisa y determina con claridad la parte de la finca objeto del derecho real no puede existir inconveniente alguno en que el mismo se inscriba. En este caso, no se puede albergar la más mínima duda sobre la parte afectada por el derecho de superficie, puesto que el mismo comprende la totalidad de cada una de las cubiertas de las naves. Cabe insistir, una vez más, en que el derecho de superficie recogido en la escritura cumple con todas las exigencias del principio de especialidad y, por tanto, debe ser inscrito. Finalmente, debe señalarse que apoya lo ya expuesto respecto de la válida constitución de los derechos de superficie sobre una cubierta lo expresamente establecido en el artículo 40.1 de la Ley de Suelo al establecer que «también puede constituirse -el derecho real de superficie- sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo». Así, debe entenderse que lo literalmente dispuesto por el reproducido artículo permite la constitución del derecho de superficie sobre una construcción ya realizada e, incluso, sobre un elemento privativo de la misma. Se disiente con lo entendido por el registrador, pues el tenor literal del citado artículo 40.1 sí contradice lo expuesto en su calificación, sin que dicha contradicción pueda salvarse con lo dispuesto por el artículo 41.2 de la Ley de Suelo respecto a la constitución de un régimen de propiedad horizontal, puesto que dicho precepto no es aplicable a supuestos como el presente, en el que, conforme se ha expuesto, lo que se ha pretendido es constituir un derecho de superficie para construir y explotar una instalación fotovoltaica y en el que ni procede ni es necesario constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal. En conclusión, y en virtud de todo lo expuesto, el derecho de superficie recogido en la escritura debe ser inscrito. A los motivos anteriores son de aplicación los artículos 9, 324, 325.a) y 326 de la Ley Hipotecaria, 40 y 41 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y la Resolución de 14 de febrero de 2003 de la Dirección y General de los Registros y del Notariado».

IV

Mediante escrito de 12 de diciembre de 2011 el registrador de la Propiedad accidental, don José Ángel Gallego Vega, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe expresa que no se han formulado alegaciones por la notaria autorizante de la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 350, 469, 517, 523 y ss., 545, 553, 564, 1255, 1261, 1273 y 1582 del Código Civil; 1, 5, 7, 8, 9, 13, 17, 20, 30, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria; 17.2, 40 y 41 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 16, 44, 47, 51 y 377 del Reglamento Hipotecario; 39 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 de actos de naturaleza urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1984 y 26 de noviembre de 2002; y las Resoluciones de 27 de octubre de 1947, 13 de mayo de 1987, 7 de enero y 16 de diciembre de 1994, 5 de abril de 2002 y 14 de febrero de 2003.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formaliza la compraventa de títulos administrativos de proyectos solares fotovoltaicos y la constitución de derechos de superficie sobre las cubiertas de diversas naves a fin de instalar, montar, explotar, mantener, conservar y reparar, por sí o por un tercero, instalaciones solares fotovoltaicas sobre la cubierta con todos sus elementos y componentes. Respecto del derecho de superficie se detallan la superficie concreta por ocupar (la totalidad de la cubierta de las naves que se describen), la duración del derecho, el canon y la forma de pago, así como los términos en los que las partes han pactado el ejercicio del citado derecho.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, el derecho de superficie constituido en la escritura no cumple con las exigencias del principio de especialidad, pues al no constituirse sobre la totalidad de la finca es necesaria la previa individualización de la parte de finca sobre la que recae, «por cualquiera de los medios previstos en la legislación hipotecaria, como puedan ser la segregación, división material, constitución en régimen de propiedad horizontal, constitución de complejo inmobiliario, etcétera».

2. En nuestro sistema registral, de folio real, la finca constituye el elemento primordial, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario). Por ello es presupuesto básico de toda actividad registral la apertura de un folio a cada finca que se incorpora al Registro y la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro.

Para que una finca acceda inicialmente al Registro debe practicarse una primera inscripción de dominio. El artículo 7 de la Ley Hipotecaria es claro: ni la posesión puede servir de base para la inmatriculación –lo que resulta obvio dado que no puede ser objeto de inscripción (cfr. artículo 5 de la Ley Hipotecaria)- ni tampoco los derechos reales limitados. En los supuestos en que este dividido el dominio en útil y directo cualquiera de los dos puede servir de base para la inmatriculación (cfr. artículo 377 del Reglamento Hipotecario). Se considera que es el dominio, el máximo contenido de poder que puede ejercerse sobre una cosa, el derecho que sirve como columna vertebral del sistema de folio real. La finca es el objeto del derecho de propiedad, por lo que si parte de una finca pasa a ser propiedad de un tercero es ineludible la apertura de un nuevo folio que recoja todos los actos y contratos relativos a la misma a través de la oportuna segregación (cfr. artículo 47 del Reglamento Hipotecario).

Si es ineludible la apertura de folio independiente, previa la oportuna segregación, para cualquier título traslativo o declarativo del dominio de parte de finca, no lo es para los derechos de goce. Como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de diciembre de 1994) «no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce, reales o personales, concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen («vid.» artículos 469, 517, 523 y ss., 545, 553, 564, 1582 del Código Civil, 3-1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos [artículo 4.1 de la vigente Ley 49/2003]), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible), la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce («vid.» artículos 1261 y 1273 y ss. del Código Civil, 9-1.º de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)».

3. Por otra parte, el concepto moderno de finca incluye no sólo la unidad de suelo, sino también de edificación, pudiendo aquélla situarse no sólo en la rasante, sino también en el vuelo o en el subsuelo, de suerte que cuando la legislación hipotecaria permita abrir folio en el Registro de la Propiedad pasará a tener la consideración de finca registral (vid. artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). Asimismo, la normativa hipotecaria, y concretamente el artículo 39 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario para la inscripción de actos de naturaleza urbanística, permite que el aprovechamiento urbanístico se inscriba como finca especial disgregada del suelo, a modo de segregación de parte de su contenido, y mediante apertura de folio independiente, entre otros casos, cuando la Administración solicite que el aprovechamiento que le corresponda se inscriba bajo esta modalidad, como disgregado de la finca o fincas de que procede.

En este contexto, y a título de ejemplo, la Resolución de 13 de mayo de 1987, tras señalar que los marcos registrales no deben coartar las soluciones exigidas por las necesidades de las relaciones económicas, siempre que se respeten las normas fundamentales que estructuran el régimen inmobiliario, admitió la apertura de folio autónomo a una unidad subterránea destinada a local de aparcamiento, formado por la agrupación de diversas porciones de subsuelo segregadas de otras fincas, por ser objeto unitario de derechos. Y la Resolución de 5 de abril de 2002 permitió la inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca independiente, de una unidad subterránea constituida por un volumen edificable bajo suelo de carácter público, previa la correspondiente desafectación como bien demanial de aquella unidad, configurándola como patrimonial.

4. En el presente caso debe determinarse si la inscripción de un derecho de superficie constituido sobre parte de una finca –concretamente, sobre la cubierta de una nave industrial- exige la previa segregación de la misma, o una individualización jurídica análoga, como exige el registrador.

Son muchas las teorías que se han alzado acerca de la naturaleza del derecho de superficie. Prescindiendo de las polémicas doctrinales y jurisprudenciales (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1984 y 26 de noviembre de 2002, entre otras) relativas a la posibilidad de constituir un derecho de superficie al margen de la legislación urbanística, lo cierto es que existe amplio consenso en considerar que el superficiario es titular del dominio sobre lo construido o sobre la construcción en suelo ajeno, si bien de modo temporal, y del derecho de tener o mantener lo edificado. Así aparece configurado en la actualidad en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y en los antecedentes de esta norma (así los artículos 57.1 de la Ley de 12 de mayo de 1956, 171.1 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y 287.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio). Esa propiedad temporal puede ser adquirida de modo originario, cuando el derecho se proyecta sobre una construcción ya realizada; o bien adquirida de modo sobrevenido, cuando es el superficiario el que lleva a efecto la construcción. En este segundo caso, hasta que se realice la edificación, el superficiario tiene un derecho real a construir en suelo ajeno y hacer suyo lo construido. El artículo 40 citado profundiza en este concepto de propiedad «ad tempus» extendiendo la posibilidad de constitución del derecho «sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo».

La dualidad propiedad del suelo-propiedad del vuelo o subsuelo va a definir un régimen jurídico específico cuando afecte a una porción de finca que lo diferencia claramente del resto y que exige una publicidad específica. Durante el plazo de duración del derecho de superficie es el dueño del vuelo o subsuelo el que va a ejercitar el máximo contenido de poder sobre lo edificado. Mientras esté vigente, lo prevalente en su contenido es el dominio sobre lo edificado; el carácter de goce sobre suelo ajeno permanece subordinado a ese fin principal.

No existe, en consecuencia, razón alguna que impida la apertura de folio independiente a la porción afectada por este derecho existiendo razones jurídicas y económicas suficientes para ello. Las necesidades de las relaciones económicas exigen que sea reconocida, como posible objeto autónomo de derechos reales -y que, por tanto, pueda abrir folio registral-, la unidad inmobiliaria que, aunque está formada por determinada porción de una finca, es susceptible de aprovechamiento autónomo.

Como señaló la Resolución de 27 de octubre de 1947, «el derecho a tener una construcción en predio ajeno, reviste el carácter de finca en virtud de una ficción legal, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad deberá practicarse no sólo en las hojas destinadas al inmueble sobre el que recaiga, sino también en folios propios e independientes, posee aptitud para servir de base al crédito y ser objeto del tráfico y es transmisible «intervivos» y «mortis causa» por lo que para algunos escritores viene a constituir una especie de propiedad que coexiste o se superpone a la de la tierra».

La apertura de ese folio debe respetar las normas fundamentales que rigen el régimen inmobiliario registral. Por ello debe ajustarse a los siguientes criterios, ya apuntados anteriormente por este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 13 de mayo de 1987): a) el derecho de propiedad sobre un terreno comprende, en principio todas las facultades posibles sobre el volumen delimitado por la proyección vertical, hacia arriba y hacia abajo, de los linderos de una porción de la superficie terrestre (cfr. artículos 348 y 350 del Código Civil); b) el derecho de propiedad es compatible con la constitución de derechos reales de otros sobre el mismo objeto. Esta constitución determina una «modificación» de la propiedad; el derecho de propiedad sufre entonces, la restricción y tensión que la modificación -temporal o perpetua- implique y, desaparecida la modificación, volverá el derecho de propiedad a su contenido normal; y, c) el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca, al volumen delimitado por cada porción de terreno (cfr. artículo 243 de la Ley Hipotecaria). Es en este Registro particular donde ha de constar

el dominio -la primera inscripción será de dominio (artículo 7 de la Ley Hipotecaria)- y, también «cualquier carga o limitación del dominio» en que consista la concreta modificación de la propiedad -cfr. artículos 13 y 243 de la Ley Hipotecaria-.

Estas ideas básicas exigen que se abra folio autónomo a la unidad material -de suelo o de edificación- que resulta ser objeto unitario de un derecho de contenido hasta cierto punto análogo al dominio útil. Pero, a la vez, es innecesario que la formación de la nueva finca deba estar precedida de segregación en sentido estricto de la finca constituida por el inmueble sobre cuya porción se constituye el derecho, o que la nueva finca sea en verdad totalmente independiente de esta otra finca originaria. Por el contrario, en el folio de la finca en la que figura la edificación sobre la que recae el derecho constituido -la nave, en el presente caso- debe seguir constando el dominio con su natural alcance en profundidad (sin mermas sectoriales), si bien debe expresarse en el mismo folio la limitación que para tal dominio implican los derechos que otros tienen sobre dicha unidad. En resumen, no hay propiamente segregación, sino afectación de determinada parte de la finca (la cubierta de la nave); y el nuevo folio sirve para completar el historial de las limitaciones que sufre el dominio de esa finca originaria.

En definitiva, para la inscripción del derecho de superficie constituido en el presente caso -sobre la cubierta de determinada nave industrial que se describe íntegramente- no es necesaria la segregación o individualización a que se refiere el Registrador en su calificación, ya que cumple las exigencias derivadas del principio de especialidad y de la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario), al constar suficientemente definida la finca cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretende, de modo que conforme a lo anteriormente expuesto resulta compatible con la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral.

La posible configuración jurídico real que aquí se defiende no prejuzga la posible constitución de garantías y gravámenes mobiliarios impuestos sobre bienes pertenenciales adscritos a la explotación (tales como las placas solares instaladas; vid entre otras la Consulta de esta Dirección de 14 de febrero de 2002 sobre financiación de casas prefabricadas) y susceptibles de inscripción en el Registro de Bienes Muebles. En particular, la eventual constitución de hipotecas mobiliarias sobre maquinaria industrial ex art. 42 & 1º LHMyPSD; la hipoteca sobre establecimiento ex art. 19 LHMyPSD (no parece haya problemas a que el superficiario o el enfiteuta pueden constituir hipotecas sobre establecimiento) o la misma prenda sin desplazamiento sobre los derechos administrativos de explotación, subvención o concesión ex art. 54 & 2 LHMyPSD; por no citar las reservas de dominio o prohibiciones de disponer sobre bienes identificables comprados a plazos, estén o no sujetas a Ley especial. De cualquier manera, la constitución del derecho de superficie no traba el régimen jurídico mobiliario registral de tales gravámenes descritos y los problemas de colisión que eventualmente puedan plantearse sobre pertenencias adscritas entre titularidades y garantías inmobiliarias (típicamente, la hipoteca con pacto de extensión pertenencial ex art. 111. 1º LH) y las mobiliarias inscritas o inscribibles y antes referidas se resuelven por aplicación del mecanismo de coordinación inter-registral contemplado en el artículo 75 LHMyPSD.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 15 de febrero de 2012.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.