

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5503 *Resolución de 9 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Medina Sidonia a inmatricular una finca en virtud de una escritura de partición de herencia y rectificación de otra.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Navarro Millán, notario de Cádiz, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, doña María Eugenia Aguiar Molina, a inmatricular una finca en virtud de una escritura de partición de herencia y rectificación de otra.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Cádiz, don Rafael Navarro Millán, en fecha 3 de diciembre de 2015, número 1.161 de protocolo, se formalizó la herencia de una finca no inscrita, adquirida por la causante en virtud de escritura pública de compraventa, procediendo a rectificar otra escritura de segregación de la misma finca.

II

Presentados dichos títulos en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, bajo el asiento 183 del Diario 83, el día 28 de diciembre de 2015, entrada número 1442/2015, fueron objeto de la siguiente calificación emitida por la registradora, doña María Eugenia Aguiar Molina: «La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento ha resuelto admitir parcialmente su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Medina Sidonia a su cargo en base a los siguientes: Antecedentes de Hecho. F. H. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, provincia de Cádiz, escritura de segregación autorizada por el notario don Íñigo Fernández de Córdoba Claros el día 24-12-2007 con el número 2855 de su protocolo II En virtud de dicha presentación, se efectuó a las trece horas y cuarenta y seis minutos del día veintiocho de diciembre de dos mil quince el asiento de presentación número 183 del Diario de Operaciones número 83 del mencionado Registro. III El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación y que impiden parcialmente su inscripción. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la LH, los artículos 51, 98 y siguientes del RH, el artículo 205 de la LH el artículo 298.1.2º segundo párrafo del RH resulta que la inmatriculación solicitada no puede practicarse puesto que los datos descriptivos de la finca que se pretende inmatricular contenidos en el título calificado no son totalmente coincidentes con los contenidos en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña. Además vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 51, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997 puesto que se pretende declarar la existencia de una construcción, será necesario que se acredite mediante certificación catastral, municipal, técnica, o acta notarial la terminación de la obra declarada en fecha determinada y su descripción coincidente con la contenida en el título; que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y que no conste en el Registro anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística sobre la finca

que haya sido objeto de edificación. Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender parcialmente la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada. Los interesados tendrán derecho a (...) En Medina Sidonia, a 18-01-2016. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María Eugenia Aguiar Molina con firma electrónica reconocida».

III

Don Rafael Navarro Millán, notario de Cádiz, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia el día 12 de febrero de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) 1. El tenor literal del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Señala el citado artículo que “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) Siempre que se inmatricule una finca, (...) la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. (...) Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”. 2. La doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado. Por todas, la Resolución de 21 de noviembre de 2012, en la que se señala que no es suficiente por si sola para sustentar duda de identidad la única alegación de desproporción en las superficies (en este caso, entre la que figura en la certificación catastral y la que se pretende inscribir, acreditada por técnico) cuando es moderada (la diferencia es inferior, en este caso, a un dos por ciento). Es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca, a juicio del registrador (artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario). Dicho juicio de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como señala la citada Resolución. En el presente caso la Registradora no alega motivos objetivos para basar la duda de identidad, salvo la falta de total coincidencia entre los datos descriptivos de la finca a inmatricular y los de la certificación catastral, que, según la Sra. Registradora “no son totalmente coincidentes”, sin expresar cuál es, a su criterio, esa falla de coincidencia en la que basa su calificación».

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de febrero de 2016, la registradora de la Propiedad, doña María Eugenia Aguiar Molina, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 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; 52 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; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre y 3 y 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007, 25 de agosto de 2008, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 30 de abril de 2011, 1 de febrero de 2012, 8 de mayo de 2013, 15 de diciembre de 2014, 29 de enero de 2015 y 8 de febrero de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia precedida de otra de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: la descripción de la finca en ambas escrituras, que es la misma entre ellas, difiere en extensión de la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

La registradora señala como defectos que no coincide la superficie de la finca que consta en la escritura, con la que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, a los efectos de proceder a la inmatriculación de la finca y que no se acredita mediante certificación catastral, municipal, técnica, o acta notarial la terminación de la obra declarada en fecha determinada y su descripción coincidente con la contenida en el título; que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y que no conste en el Registro anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

El recurrente alega que no hay coincidencia absoluta entre el título y la certificación registral pero que esta diferencia es inferior al 10%, permitiéndolo la Ley Hipotecaria en su artículo 9 pero en cambio, no hay dudas fundadas de que se trate de la misma finca.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados –falta de coincidencia de la descripción de la finca en los títulos con la de la certificación catastral–, ha de tenerse en cuenta que entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

Ha de recordarse que conforme al artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204, o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente, es que, como se señaló en la Resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014, según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos, tales como las edificaciones, ubicados en

el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral, pues «desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes ab initio, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos». Pero que «en cambio, y con evidente buen criterio, no se pretende legalmente, ni por tanto se impone o fuerza la coordinación en cuanto a otros extremos de entre los incluidos en la descripción catastral de los inmuebles (artículo 3 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) como sería, por ejemplo, que quien sea previamente titular catastral y sólo él hubiera de ser necesariamente el titular registral, o que las edificaciones que aparezcan en la descripción catastral hubieran de ser necesariamente inscritas en el Registro de la Propiedad».

También sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015 el criterio seguido por este Centro Directivo en su Resolución de 5 de agosto de 2014 en cuanto a la no necesidad de coincidencia de los nombre de los colindantes y a la no procedencia de su mención en la descripción registral.

En el caso concreto objeto del presente recurso, ciertamente se produce identidad en la descripción de la finca contenida en los dos títulos públicos que se aportan –el traslativo inmatriculador y el adquisitivo previo–, pero no existe tal identidad completa con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta al efecto.

En consecuencia, debe confirmarse este defecto señalado en la nota de calificación registral.

3. En cuanto al segundo de los defectos señalados por la registradora, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los requisitos exigidos para la inscripción de las edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (obras nuevas «antiguas») son aplicables a los supuestos de inmatriculación de edificaciones. En este caso es necesario que se acredite mediante certificación catastral, municipal, técnica, o acta notarial la terminación de la obra declarada en fecha determinada y su descripción coincidente con la contenida en el título, que se trate de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes y que no conste en el Registro anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación conforme al artículo 28.4 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, y el artículo 52 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.

En el presente caso la certificación catastral incorporada a la escritura identifica dos fincas. Asimismo, figura 1992 como año de construcción. Ciertamente, no es suficiente la mencionada certificación catastral a efectos de hacer constar la declaración de terminación de obra ya que hay claras discrepancias entre el título y la certificación catastral. En la escritura presentada se describen tres viviendas y en la certificación catastral solo dos, también hay diferencias entre las superficies. En este sentido debe confirmarse el defecto señalado por la registradora siendo necesario acreditar los requisitos señalados por certificación catastral, municipal, técnica, o acta notarial.

Además, aunque no se diga en la nota de calificación, tratándose de obras antiguas se exige un nuevo requisito, lo cual no es, sin embargo, objeto de expresa Resolución por esta Dirección General (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente (Resolución de 8 de febrero 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, y en este sentido señala 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 tiene en los 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.), éste 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.

Desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general 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 sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico.

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.

Por último, 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 9 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.