

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2093 *Resolución de 27 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca n.º 2, por la que se suspendió la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que se suspendió la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada por falta de coincidencia entre la superficie total construida según el certificado del técnico y la que debería resultar al haberse rectificado la superficie de la planta baja de la edificación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de diciembre de 2019 ante el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 1.181 de protocolo, doña L. C. R., titular de la finca registral número 266 del término de Campanet, declaraba sobre la misma una obra nueva terminada. Se acompañaba escritura de rectificación otorgada ante el mismo notario el día 1 de septiembre de 2020, con el número 685 de protocolo, en la que figuraba diligencia de rectificación de fecha 1 de octubre de 2020.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Inca número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Palma de Mallorca el 20/12/2019 por el Notario Jesús María Morote Mendoza, número 1181/2019 de protocolo, acompañada de una escritura de rectificación otorgada el día uno de septiembre de dos mil veinte, número 685/2020 de protocolo y de una diligencia de rectificación otorgada el día uno de octubre de dos mil veinte, ambas ante el citado Notario de Palma, que motivaron el asiento 113 del Diario 82, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender nuevamente la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Hechos.

1. Se presenta una diligencia de rectificación, en la que se indica que por error, se omitió rectificar la superficie de la edificación conforme a las nuevas coordenadas georreferenciadas, indicando entre otros, que “la planta baja, destinada a vivienda, tiene la superficie total construida que resulta de las coordenadas georreferenciadas de la edificación”, sin expresarse los metros cuadrados -por lo que parece que se está hablando de los metros que constan en la certificación catastral, en cuanto a la vivienda de planta baja, esto es noventa y ocho metros cuadrados-, si bien, se sigue indicando que la superficie total construida es de doscientos diez metros con cincuenta decímetros cuadrados, no se ha tenido en cuenta la modificación de la superficie de la planta baja.

2. Por lo tanto, tal y como se desprende del artículo 45 de la Ley Hipotecaria, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la

legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, entre otros, por lo que se tendrían que aclarar dichas circunstancias.

Fundamentos de Derecho.

1. Artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de 8 y 19 de febrero, de 3 de marzo, 19 de abril y 23 de mayo de 2016.

2. Artículos 45, 49 y siguientes del Real Decreto 1093/97, por los que se exige la descripción completa de la obra cuya declaración se formaliza en el documento.

3. Todo ello según lo previsto en el principio de especialidad, regulado en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, que exige la perfecta concreción del derecho que se inscribe, la finca sobre la que recae y la persona de su titular.

La presente calificación podrá (...)

Inca a ocho de octubre del año dos mil veinte (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 30 de octubre de 2020 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«A) Hechos (...)

B) Fundamentos de Derecho.

Primero.

La registradora invoca infracción del artículo 45 “de la Ley Hipotecaria”, aunque parece claro que se ha padecido un error y lo que realmente se aprecia es infracción del artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, que dispone:

“Artículo 45. Inscripción de obras nuevas.

(...) deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.”

El error en cuanto al rango normativo es importante, porque el precepto aplicado es anterior a la reforma de la Ley Hipotecaria efectuada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la importante consecuencia de que si el Reglamento no se adecúa a la Ley actualmente vigente, por el principio de jerarquía normativa, o bien los preceptos reglamentarios contradictorios con la ley son ilegales (y, por tanto, no aplicables) o bien deben interpretarse conforme a lo dispuesto por la ley posterior.

En el presente caso se hacen constar en la escritura, como reconoce la Registradora, el total de los metros cuadrados edificados, en este caso doscientos diez metros con cincuenta decímetros cuadrados, así como el número de plantas. Por tanto, toda la controversia versa sobre si en la escritura se ha hecho constar la superficie de parcela ocupada.

Pero la forma en que debe hacerse constar la superficie de parcela ocupada no consiste actualmente en una cifra expresada en metros cuadrados. En efecto, tal como se contempla en la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, que exige la constancia, en la declaración de obras y construcciones de las coordenadas georreferenciadas del suelo ocupado por la construcción (párrafo 2 del artículo 202 de la Ley Hipotecaria), que sustituye a la mención obligatoria de la superficie, siguiendo el principio de que son las coordenadas georreferenciadas las que determinan la superficie, y no esta la que

determina aquellas, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria (“El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie”), principio que ha sido asumido por la Dirección General mediante doctrina reiterada.

En tales circunstancias es evidente que el motivo alegado por la registradora decae, por cuanto el precepto reglamentario que establece la obligación de hacer constar la superficie de parcela ocupada tiene que entenderse actualmente que consiste en hacer constar las coordenadas georreferenciadas del suelo ocupado, y no su expresión en metros cuadrados.

Por tanto, no hay motivo para la denegación de la inscripción.

Segundo.

De forma sorprendente, sin embargo, la registradora parece vincular la denegación de la inscripción de la obra declarada a una posible discrepancia entre la superficie construida declarada de doscientos diez metros cuadrados (210 m²) y la superficie de la parcela ocupada, pues aquella superficie deriva del informe técnico y la modificación en las georreferencias del suelo de parcela ocupado por la edificación debería, según ella, conllevar una modificación de la superficie construida resultante de las mediciones técnicas.

Pero la registradora parece ignorar que la medición del suelo no es una medición sobre una superficie de papel en blanco. Por un lado, la realidad física de la parcela presenta irregularidades del terreno que hacen imposible su medición con precisión. Y, por otro lado, la capacidad humana para medir magnitudes físicas se halla condicionada por las limitaciones propias de los instrumentos de medición, que no presentan nunca una exactitud absoluta en los resultados de medición obtenidos.

Esto ha sido reconocido por la propia Dirección General en su Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta con la Dirección General del Catastro (BOE de 10 de octubre). En efecto, en el párrafo 4.º de la Exposición de Motivos se dice que en la Resolución “se perfila expresamente la mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral a través de la representación gráfica georreferenciada alternativa”. Evidentemente, si la precisión métrica de la cartografía catastral mejorable, es porque no es absolutamente perfecta y, por tanto, es susceptible de mejora. Por ello, por la imperfección de la cartografía, se dice en el párrafo siguiente que “se prevén unos márgenes de tolerancia gráfica”.

Tales márgenes se definen en el Anexo II de dicha Resolución conjunta, exponiendo de inicio que “las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGGA), correspondientes a la cartografía elaborada por técnicos, normalmente se realizan con instrumentación y metodologías de mayor precisión que las utilizadas en la cartografía catastral, lo que supone que las escalas a las que se representan son diferentes”. Por ello se define un “Margen de tolerancia”.

En el presente caso se ha acudido para establecer las georreferencias de la porción de suelo ocupado a la cartografía catastral. Sin embargo, el técnico, para medir la superficie edificada, ha utilizado “metodologías de mayor precisión que las utilizadas en la cartografía catastral”, arrojando, como es lógico, diferente resultado.

Como se puede ver claramente en la primera escritura objeto de rectificación (la número 1.181/2019 de protocolo), se incorporó un “certificado descriptivo de superficies”, en el que el técnico establece la superficie edificada, de 210'50 metros cuadrados, con su correspondiente desglose.

La superficie controvertida consiste en la de la planta baja, que según el Catastro es de 98 metros cuadrados y, según el certificado del arquitecto, es de 97'20 metros cuadrados. Teniendo en cuenta que el Catastro no utiliza decimales al fijar las superficies, la diferencia podría estar entre 1'20 metros cuadrados (si la superficie catastral redondeada fuera de 98'40 m²) y 0'30 metros cuadrados (si la superficie catastral redondeada fuera de 97'50 m²). Tal diferencia, indeterminada por ser distintos

los parámetros de precisión para su cómputo, no podría alcanzar en ningún caso una magnitud superior a la que la Resolución citada establece (0,50 metros en suelo urbano y 2'00 metros en suelo urbano) como más allá de los márgenes de tolerancia, dado que el perímetro de la edificación es rectangular y cualquiera de sus dos lados supera con creces los 5 metros.

En todo caso, como queda suficientemente argumentado en el Fundamento de Derecho precedente, la cuestión es irrelevante, porque una cosa es la superficie de suelo ocupada por la edificación y otra distinta es la superficie de la planta baja y lo que debe hacerse constar en la inscripción de la declaración de obra son, por un lado, la superficie de parcela ocupada y, por otro lado, el total de los metros cuadrados edificadas. Ambas superficies sin duda guardan relación, pero no son magnitudes idénticas.

C) Solicitud. Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación objeto del mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad de Inca número 2 emitió informe el día 16 de noviembre de 2020 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 45, 46, 49, 50, 52 y 55 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; 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; 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; la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de agosto de 2008, 8 de febrero, 19 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio, 6, 21 y 28 de septiembre, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016, 9 de enero, 7 de febrero, 27 de julio y 4 de octubre de 2017 y 5 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 4 de marzo y 16 de junio de 2020.

1. Es objeto de este recurso si es inscribible una declaración de obra nueva terminada en la que, al rectificarse las coordenadas de la parcela ocupada por la edificación, deja de haber coincidencia con el total de metros cuadrados construidos que se indican en la escritura.

En particular, en este expediente debe tenerse en cuenta lo siguiente:

– En la escritura de declaración de obra nueva finalizada se recoge, de acuerdo con la certificación del técnico, que la superficie de la planta baja de la edificación es de 97,20 metros cuadrados y el total de metros edificadas es de 210,50 metros cuadrados.

– Presentada la escritura, la registradora suspende la inscripción por tener dudas sobre la posible invasión de la parcela colindante.

– El notario rectifica las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación señalando que las correctas son las catastrales. La registradora pone nueva nota de calificación por falta de coincidencia entre la superficie indicada en el cuerpo de la escritura (97,20 metros cuadrados) y la que resulta de las coordenadas de Catastro (98,45 metros cuadrados).

– El notario incorpora una nueva diligencia indicando que la superficie de la planta baja es la que resulta de las coordenadas catastrales, sin expresarla en metros cuadrados.

– La registradora vuelve a suspender la inscripción porque se mantiene la misma cifra total de metros construidos (210,50 metros cuadrados), sin tener en cuenta la modificación de la superficie de la planta baja.

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 sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

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».

En cuanto a las dudas que advierte la registradora sobre la ubicación de la edificación respecto a la finca registral, 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.

La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente en cuanto alguno de los elementos constructivos declarados) o aún más, 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 la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en muchas posteriores como la de 4 de enero, 23 de abril, 14 de mayo o 4 de septiembre de 2019 (entre otras).

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.

3. En el supuesto de este expediente, la escritura cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al remitirse, una vez rectificadas, a las coordenadas de la edificación que constan en Catastro. La registradora señala, en su segunda nota de

calificación, que la superficie que resulta de esas coordenadas no coincide con la declarada en la escritura.

Como se ha afirmado por esta Dirección General en otras ocasiones (cfr. Resoluciones de 29 de junio, 27 de julio y 2 de noviembre de 2017), para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Pero no constituye el objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una declaración de obra nueva finalizada, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación obtenidas de la geometría catastral, constituye defecto la falta de coincidencia de la superficie ocupada, que consta en el título, con la que resulta de las coordenadas, existiendo una diferencia de 1,25 metros cuadrados, ya que el notario rectifica ese aspecto para que no haya discordancia.

4. En efecto, en este expediente, el notario indica por diligencia que la superficie de la parcela ocupada por la edificación es la que resulta de las coordenadas catastrales (esto es, 98,45 metros cuadrados), por lo que se modifica la superficie inicialmente señalada en el certificado del técnico y en la escritura (97,20 metros cuadrados).

A pesar de haberse modificado dicha superficie, no se ha rectificado el total de metros cuadrados construidos, manteniéndose los 210,50 que se declararon inicialmente en la escritura.

El artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el cual se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, exige la expresión en el título por el que se declare la obra nueva finalizada tanto de la superficie de la parcela ocupada por la edificación como del total de metros cuadrados edificadas. Esa última cifra debe ser coincidente con la que resulta de sumar los metros cuadrados construidos en cada una de las plantas declaradas.

Ahora bien, esta Dirección General entiende que no puede mantenerse la calificación en el caso que nos ocupa considerando las circunstancias de ser ínfima diferencia superficial advertida; de que se debe a la última rectificación efectuada en la cual se toma la superficie que expresan las coordenadas catastrales, las cuales no tienen la misma precisión ni se han obtenido por los mismos métodos que los empleados por técnico; y de que, a la vista del título y de sus rectificaciones, no se aprecian dudas de que la edificación a la que se refiere la escritura, el técnico y el Catastro es la misma.

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

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

Madrid, 27 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.