

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8157 *Resolución de 13 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Algete, por la que se suspende la inscripción de la constitución de un complejo inmobiliario por no aportar la georreferenciación de las parcelas resultantes.*

En el recurso interpuesto por don Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que se suspende la inscripción de la constitución de un complejo inmobiliario por no aportar la georreferenciación de las parcelas resultantes.

Hechos

I

Mediante escritura de «constitución en régimen de propiedad horizontal» otorgada el día 21 de julio 2022 ante el notario de Alcobendas, don Gerardo Von Wichmann Rovira, con el número 3.058 de protocolo, la finca registral número 3.647 del Registro de la Propiedad de Algete, descrita como parcela de terreno con una edificación, se dividía en dos elementos privativos: el uno, que era una parcela de terreno sin edificación «sobre el que se construirá una vivienda unifamiliar aislada», y el dos, que era otra parcela de terreno donde se ubicaría la edificación inicial. Y el único elemento común era una porción de terreno descrita como «zaguán de entrada con una superficie de 78,80 metros cuadrados».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Algete, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por B. H., R. que se corresponde a la Escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal otorgada el día 21/07/2022, ante el Notario de Alcobendas, Gerardo Von Wichmann Rovira, número 3058/2022 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I.–Hechos.

Presentada a las 12:18:10, del día 13/09/2022, con el número de entrada 3157 y número de asiento 868/46.

El 23/09/2022 se suspendió la inscripción del documento por los defectos que constan en la nota de calificación igual fecha. El asiento de presentación quedó prorrogado por término de sesenta días hábiles.

El 02/11/2022 se vuelve a presentar el documento en unión de acta de subsanación otorgada en Alcobendas, el día 17/10/2022, ante el notario Gerardo Von Wichmann Rovira, número 3.949 de protocolo, de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Hipotecario.

II.–Fundamentos de Derecho.

1. En base al acta de subsanación citada se entiende subsanado el defecto señalado en el Fundamento de Derecho 2 de la primera nota de calificación, aclarando la superficie privativa de cada una de las parcelas resultantes.

2. Se mantiene, por no haberse subsanado, el defecto señalado en el Fundamento de Derecho tercero de la primera nota de calificación en los mismos términos que se vuelven a reproducir a continuación, fundamentalmente la necesaria aportación de la base gráfica georreferenciada de las parcelas resultantes:

3. Necesaria aportación de base gráfica de los elementos independientes y de la zona común.

El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, señala que: “Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos”, la inscripción contendrá: “la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...) Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.”

En el caso que nos ocupa, no se ha aportado Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca resultantes, por lo que deberá acreditarse tal representación gráfica por cualquiera de los medios alternativos previstos en la Ley. La representación gráfica alternativa deberá presentarse en formato GML, mediante informe de validación gráfica frente al parcelario catastral obtenido en la sede electrónica de Catastro.

Debe tenerse en cuenta que la actuación realizada, constituye, en realidad, la constitución de un complejo inmobiliario de los regulados en el artículo 24 Ley de Propiedad Horizontal, que cuenta con la preceptiva autorización del Ayuntamiento.

A esta conclusión se llega si consideramos que, a cada uno de los departamentos que se crean, se les asigna su correspondiente aprovechamiento urbanístico y que, el propietario de cada unidad puede realizar cualquier tipo de alteraciones de la finca, sin necesidad del consentimiento de la Junta. Es decir, no se considera el vuelo como elemento común, necesario para mantener la unidad jurídica de la finca y para ser considerado como auténtica división horizontal, siquiera sea calificada como tumbada.

Como ha aclarado la DGSJPyFP en su resolución 27/01/2021, un complejo inmobiliario, es un conjunto de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria. Y que la regulación vigente admite expresamente que se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también “parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales”.

3. La aportación de la representación gráfica georreferenciada de las parcelas resultantes es una exigencia derivada del citado artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, atendida la verdadera naturaleza jurídica de la operación realizada que, aunque se califique como constitución en régimen de propiedad horizontal división horizontal, en realidad supone la creación de dos parcelas nuevas que implican un auténtico fraccionamiento del terreno, puesto que ni suelo ni vuelo es común. Hay que partir de dos premisas:

En primer lugar, que existe diferencia sustancial entre la división horizontal, aunque sea de las denominadas tumbadas, y la constitución de un complejo inmobiliario. Estos

se caracterizan porque las distintas unidades inmobiliarias objeto de las diversas propiedades separadas consisten en cosas –parcelas o edificios– independientes entre sí. A diferencia de la propiedad horizontal en la cual cada unidad inmobiliaria objeto de cada propiedad separada consiste en parte integrante de una misma cosa el edificio. Siendo el suelo y vuelo común en las propiedades horizontales, cualquier apropiación exclusiva de este derecho, que se reserve el promotor o un tercero, debe configurarse como derecho real de vuelo y cumplir con las exigencias del principio de especialidad. Sin embargo, si lo que se configura es un complejo inmobiliario con parcelas independientes, será común lo que se configure con esta naturaleza en el título constitutivo, en nuestro caso el elemento descrito en los estatutos como zaguán de entrada, pero los elementos independientes tienen en exclusiva el dominio del suelo y del vuelo; son parcelas independientes entre sí.

4. Al igual que en el supuesto de hecho que dio lugar a la resolución DG, hoy de SJyFP, de fecha 21 de noviembre de 2019, una vez analizados los datos fácticos, se llega a la conclusión de que se crean nuevos espacios de suelo objeto de propiedad separada y se dota al [sic] los elementos independientes de tal autonomía (artículo 3 de los Estatutos que atribuyen el uso y disfrute exclusivo del terreno de cada parcela a cada propietario, quien sufragará todos los gastos; artículo 5 de los Estatutos, que permite hacer cualquier tipo de alteraciones sobre la finca; o la descripción que se hace de cada una de las parcelas a las que se atribuye una edificabilidad determinada) que ha de entenderse que, no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes, se trata, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística y registral, de una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento.

Téngase en cuenta que, de no entenderse así, los propietarios de cada uno de los elementos independientes no podrían edificar sin consentimiento unánime de los demás propietarios. Y que tampoco podría el propietario de cada parcela hacer suyo lo que se edificara en ella, siendo necesario para su adquisición un negocio jurídico que le atribuyera en exclusiva esa propiedad que, de otro modo, sería común por ser común el suelo y el vuelo. Y no parece que sea esa la voluntad perseguida por el otorgante al otorgar la escritura.

Por lo expuesto, y por considerarlo un defecto subsanable acuerdo suspender la inscripción solicitada respecto de la finca dicha.

III.–Medios de impugnación.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Algete El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a de Registro Propiedad de Algete a día veintidós de noviembre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«El que suscribe, Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, haciendo uso del derecho concedido por la legislación hipotecaria y como autorizante de la escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal de fecha 21 de julio de 2022, número 3.058 de protocolo, por la presente recurre la calificación de dicha escritura –cuya copia consta en el Registro– fundándose en las siguientes razones:

I.–En dicha escritura –complementada con otra autorizada por mí el 17 de octubre de 2022, número 3.949 de protocolo, para indicar la exacta superficie privativa de cada una de las parcelas–, se contiene la división horizontal de una finca general (registral 3.647 del Registro de Algete), por virtud de la cual, se constituye sobre dicha

finca un conjunto de dos unidades inmobiliarias, a las cuales se les atribuye el uso y disfrute exclusivo del terreno de cada parcela, y en el que la propiedad de cada una llevará inherente el derecho de comunidad especial sobre los elementos inmobiliarios, instalaciones y servicios de utilidad común, es decir, se establece una, así denominada, propiedad horizontal tumbada, de acuerdo con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio. sobre propiedad horizontal.

Dicha configuración jurídica en forma de propiedad horizontal tumbada, se realiza, de acuerdo con la doctrina del Centro Directivo, considerando que el terreno de la finca general es un elemento común (vid. Art. 3 de los Estatutos), a diferencia de los conjuntos inmobiliarios en que las distintas parcelas se consideran independientes entre sí (art 24 LPH), y se lleva a cabo en ejercicio de la autonomía de que gozan los particulares en la configuración jurídica de las situaciones inmobiliarias, y como forma más adecuada de regular el derecho de propiedad sobre cada elemento privativo resultante de la división, así como la utilización de los elementos comunes y el reparto de gastos y adopción de acuerdos,

II.–En su calificación, el registrador –don Ernesto Calmarza Cuencas– señala como único defecto “la necesaria aportación de la base gráfica georreferenciada de las parcelas resultantes”, considerando que ello es una exigencia derivada del artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, pues, en efecto, dicho precepto establece que “b) Siempre que se inmatricule o se operen operaciones de parcelario, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de la representación de finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditados, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.”

Para llegar a tal conclusión, el registrador considera que “no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes, se trata, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística y registral, de una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento”.

III.–El Centro Directivo, en resolución de 20 de julio de 2020, consideró que “si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.” Pero la Dirección General llegaba a tal conclusión porque en el caso debatido se producía un agotamiento de la superficie de la parcela general por los terrenos de uso exclusivo, pues se había atribuido a cada uno de los elementos privativos el uso exclusivo de una determinada parcela de terreno, de manera que se agotaba la superficie de la finca no ocupada por las edificaciones, concluyendo la resolución que “cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí”.

IV.–Ahora bien:

A.–En el presente caso no se produce, como ocurría en la resolución citada, un agotamiento de la superficie de la parcela general por los terrenos de uso exclusivo, pues, como resulta del artículo 2 de los Estatutos, existe una zona de 78,80 metros cuadrados, sin aprovechamiento urbanístico, que se delimita claramente en los estatutos y constituye un elemento común, de manera que los terrenos cuyo uso se atribuye a las parcelas no agotan la superficie de la finca general, por lo cual las parcelas resultantes no constituyen realmente objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, sino que están integradas en un régimen de propiedad horizontal como medio más adecuado para regular el uso de los elementos comunes.

B.–Pero, en cualquier caso, como resulta de la citada resolución de 20 de julio de 2020, la existencia de indicios de parcelación –que es lo que argumenta el señor registrador– tiene como única consecuencia la exigencia de licencia o declaración municipal de que ésta no es necesaria, y en el supuesto de la escritura calificada se acompaña el testimonio de la licencia municipal que autoriza la división horizontal en los

términos que constan en la escritura. En particular, el Ayuntamiento resuelve que: “No existe una licencia específica para la división horizontal, pero sí necesita la autorización municipal y puesto que el Plan Parcial de Santo Domingo establece la posibilidad de construir una segunda vivienda en régimen de división horizontal en las parcelas de más de 4000 m2, no existe ningún impedimento urbanístico para que se realice, y por tanto se autoriza la división horizontal solicitada”.

V.–Teniendo en cuenta, por tanto, que la finca general se ha constituido en régimen de propiedad horizontal debidamente autorizado por el Ayuntamiento y que las parcelas resultantes son elementos privativos de dicho inmueble general en régimen de división horizontal, no parece adecuada la exigencia del señor registrador de que se aporte la base gráfica georreferenciada de las parcelas resultantes, pues ya la resolución de 22 de julio de 2016 había señalado que “no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado”.»

IV

Mediante escrito, de fecha 28 de diciembre de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, hizo constar, entre otros extremos, «que por el propio interesado en la inscripción, se ha presentado el 19 de diciembre de 2022 Informe De Validación Gráfica frente al parcelario catastral que contiene los archivos gml de las parcelas resultantes del complejo».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 202 y 325 de la Ley Hipotecaria; 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; 3 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 26 de octubre de 2015, 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 2015 y 22 de julio de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021.

1. Una finca registral descrita como parcela de terreno con una edificación, se «divide horizontalmente» en dos elementos privativos: el uno, que es una parcela de terreno sin edificación «sobre el que se construirá una vivienda unifamiliar aislada», y el dos, que es otra parcela de terreno donde se ubica la edificación inicial. Y el único elemento común es una porción de terreno descrita como «zaguán de entrada con una superficie de 78,80 metros cuadrados».

El registrador suspende la inscripción por faltar la «necesaria aportación de base gráfica de los elementos independientes y de la zona común».

El notario autorizante de la escritura y ahora recurrente alega, en esencia, que «teniendo en cuenta (...) que la finca general se ha constituido en régimen de propiedad horizontal debidamente autorizado por el Ayuntamiento y que las parcelas resultantes son elementos privativos de dicho inmueble general en régimen de división horizontal, no parece adecuada la exigencia del señor registrador de que se aporte la base gráfica georreferenciada de las parcelas resultantes, pues ya la resolución de 22 de julio de 2016 había señalado que “no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado”».

2. El principio de especialidad registral se refiere a la necesaria claridad y precisión de los pronunciamientos registrales.

Si los asientos registrales no son claros y precisos, no podrán serlo sus efectos jurídicos. Y siendo el derecho de propiedad el conjunto más pleno de facultades que un determinado sujeto ostenta sobre un determinado objeto (la finca), se hace imprescindible, para el Registro de la Propiedad, identificar con la debida claridad y precisión tanto al sujeto como al objeto del derecho de propiedad.

La reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha fijado como uno de sus objetivos esenciales avanzar decididamente en la delimitación precisa de la finca registral como medio de incrementar la seguridad jurídica y reducir los costes económicos.

En efecto, en su Exposición de Motivos señala que «desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos (...) La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia».

Así, respecto de las fincas consistentes en porciones de suelo, la delimitación geográfica de las fincas registrales era, antes de la Ley 13/2015, generalmente sólo potestativa y no obligatoria, y además se permitía la aportación de representaciones gráficas en papel no georreferenciadas.

Ahora, con la nueva regulación, se aumenta el número de supuestos en los que la identificación geográfica es requisito para la inscripción registral (todos los supuestos de apertura de folio registral, tales como segregación, división, agrupación o agregación (artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), exigiendo también la delimitación geográfica de la superficie ocupada por las construcciones o instalaciones que se declaren en el interior de la finca (artículo 202, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, se avanza también, en aplicación del principio de especialidad registral, en la precisión de las características y detalles de las edificaciones.

Así, el archivo registral del libro del edificio sólo era preceptivo en determinadas comunidades autónomas en que así lo disponía su normativa. Ahora se impone, a nivel nacional, la necesidad de aportar, para su archivo y posterior publicidad registral, el libro del edificio cuando se inscriba una edificación a la que por la Ley de ordenación de la edificación le sea exigible. Además, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro del edificio (artículo 202 de la Ley Hipotecaria).

La Resolución de 4 de noviembre de 2021 ya fue muy clara al proclamar que «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

En tales casos «nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, que, dando cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria».

En suma, el principio de especialidad registral exige una precisa delimitación del objeto sobre el que recae el derecho inscribible. Y para alcanzar esa precisión se utilizan

distintos medios técnicos en función de cuál sea la naturaleza o característica esencial de tal objeto:

a) cuando dicho objeto es una porción de la superficie terrestre, el medio técnico más idóneo para alcanzar dicha precisión es la georreferenciación de sus límites perimetrales.

b) cuando se trate de una edificación o instalación, también se exige precisar la georreferenciación de la superficie ocupada por ellas.

c) cuando se trata de elementos arquitectónicos interiores de tales edificaciones, tales como los elementos privativos de un régimen de propiedad horizontal, el medio técnico más idóneo, dada la dificultad para georreferenciar superficies interiores y que además están o pueden estar superpuestas entre sí en diversas plantas, es aportar el plano en planta de cada elemento.

Y es que, como señala la Resolución de 16 de diciembre de 2015, «el principio de especialidad registral, en tanto que determinante de la exigencia de una precisa delimitación del objeto sobre el que recae el derecho inscribible en el registro de la propiedad, constituye un pilar básico y fundamental de todo el derecho registral y por ello (...) ha quedado intensamente reforzado con la reciente reforma de la Ley Hipotecaria en virtud de la Ley 13/2015».

3. En el caso del presente expediente, una finca descrita como parcela de terreno con una edificación, se «divide horizontalmente» en dos elementos privativos: el uno, que es una parcela de terreno sin edificación, y el dos, que es otra parcela de terreno donde se ubica la edificación inicial. Y el único elemento común es también una porción de terreno, descrita como «zaguán de entrada con una superficie de 78,80 metros cuadrados».

Por tanto, resultan de la división dos porciones de suelo como elementos independientes, (cada uno con una determinada cuota en el único elemento común, que también es una porción de suelo) cuya georreferenciación, tanto de los elementos privativos, como, por exclusión, del elemento común, es preceptiva, porque así lo exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en todos los supuestos de divisiones y otros más, que determinen una reordenación de los terrenos, como ocurre en el caso de la llamada por el propio notario autorizante y recurrente «división horizontal tumbada».

Frente a ello, alega el notario recurrente que la constitución del régimen de propiedad horizontal consta debidamente autorizada por el Ayuntamiento y que la Resolución de 22 de julio de 2016 había señalado que «no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado».

Sin embargo, el hecho de que conste la preceptiva autorización municipal, a efectos de acreditar el cumplimiento de los requerimientos exigidos por la normativa urbanística aplicable, no dispensa en modo alguno de la obligación de cumplir también los requerimientos específicamente exigidos por la legislación registral para precisar la ubicación y delimitación de las fincas resultantes de la operación cuya inscripción se pretende.

Y ambas cuestiones están tan vinculadas entre sí, que la identificación gráfica que se aporte al Registro ha de ser precisamente la misma que haya sido objeto de autorización administrativa, pues no en vano, ya el artículo 3 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, estableció que «los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten» y que «cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo

administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción».

Ciertamente, hoy en día, no bastaría, para dar satisfacción al principio de especialidad registral con la aportación de un simple plano, como exige desde hace años la norma reglamentaria citada, sino que ha de tratarse de una representación gráfica georreferenciada, por exigencia de rango legal impuesta por la Ley 13/2015, y además ser aportada en el concreto formato gml exigido por la Resolución conjunta de la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de octubre de 2015.

Y dicha georreferenciación que se aporte preceptivamente al Registro de la Propiedad, habrá de ser, precisamente, como con buena lógica dice la norma reglamentaria para comprobar la adecuación del acto que se inscriba a la autorización administrativa previa, «la que haya servido de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción».

Así por ejemplo, en aplicación de esta misma idea, para exigir la misma precisión tanto en el ámbito urbanístico como en el registral y facilitar la calificación registral del cumplimiento de los parámetros exigidos en la autorización urbanística previa, la legislación andaluza, que se cita a modo de ejemplo, y no por ser aplicable al caso que nos ocupa, prevé en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que «en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida».

En el caso que nos ocupa, como hace constar el registrador en su informe, por el propio interesado en la inscripción, y con anterioridad a la interposición del recurso por el notario, se ha presentado informe de validación gráfica frente al parcelario catastral que contiene los archivos gml de las parcelas resultantes del complejo.

Por tanto, el defecto acertadamente señalado por el registrador en su nota de calificación, de no mediar otros nuevos defectos, habría quedado subsanado. Y aunque la Ley Hipotecaria prevé que en su artículo 325 que «la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso», lo cierto es que la primera alegación esencial del presente recurso interpuesto por el notario autorizante del título calificado negativamente ha de ser desestimada por los razonamientos antes expresados.

4. Igualmente ha de ser desestimada la alegación del notario recurrente conforme a la cual «no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado».

Invoca la Resolución de 22 de julio de 2016, en la cual se afirmó que «la inscripción de representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal sólo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria in fine».

Pero dicha Resolución se refería a un supuesto relativo a una plaza de garaje situada en un edificio en régimen de propiedad horizontal, es decir, a porciones de edificación dentro de una edificación mayor, y, además, «individualmente consideradas» y no, como ocurre en el caso que ahora nos ocupa, a «todas» las porciones de suelo resultantes «ab initio» de una reordenación de terrenos a través de la constitución de un complejo inmobiliario.

En este caso ya no es de aplicación la simple exigencia de plano en planta de todos y cada uno de los elementos privativos resultantes, sino que por ser los elementos

privativos y comunes resultantes porciones de terreno, se exige su correspondiente georreferenciación conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Y todo ello con independencia del debate doctrinal acerca de si la propiedad horizontal tumbada en la que el suelo y vuelo sigan siendo elementos comunes (que además no es lo que resulta de la escritura calificada) es no o un complejo inmobiliario.

Dicho debate resulta aquí intrascendente por varios motivos:

a) porque la definición legal de complejo inmobiliario contenida en el artículo 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 es la siguiente: «se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos». Y, por tanto, en esa definición tan amplia, se incluye cualquier régimen de propiedad horizontal, tanto «vertical» como «tumbada», y tanto si entre los elementos comunes, que en todo caso han de existir, figuran el suelo y el vuelo, como si no es así.

b) porque la hipotética relevancia de la tesis doctrinal que el notario invoca acerca de que la propiedad horizontal tumbada no sea un caso particular de la categoría general llamada «complejo inmobiliario» sino otra categoría jurídica distinta, sólo lo sería a efectos meramente urbanísticos, acerca de si resulta o no exigible la autorización administrativa previa para su constitución, cuestión que aquí no se debate ahora, pero carece por completo de relevancia para discutir, por ser indiscutible, que si los elementos privativos resultantes de la división son porciones de suelo, la Ley Hipotecaria exige preceptivamente para su inscripción que se aporte su georreferenciación precisa.

c) porque, en el caso que nos ocupa, como se ha apuntado, ni siquiera es cierto que el suelo y vuelo sean elementos comunes, ya que el único elemento común que se contempla es una porción de terreno descrita como «zaguán de entrada con una superficie de 78,80 metros cuadrados».

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

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

Madrid, 13 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.