

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2939 *Resolución de 2 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Rinconada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Azcárate Salas, notario de Brenes, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Rinconada, doña María Antonia Ángulo Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Brenes, don Miguel Azcárate Salas, actuando como sustituto legal de la Notaría de La Rinconada por vacante, el día 5 de febrero de 2016, número 237 de protocolo, se manifestó la rectificación de la superficie de la finca registral número 8.428 del término municipal de La Rinconada, se cambió la naturaleza de rústica a urbana, se actualizaron sus linderos y se formalizó la declaración de obra nueva por antigüedad de una vivienda, un almacén y una piscina.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de La Rinconada, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación – Documento: Escritura otorgada en La Rinconada, el 05 de febrero de 2016, ante el Notario con residencia en Brenes, Don Miguel Azcárate Salas, como sustituto legal de la Notaría de La Rinconada, vacante en dicha fecha, protocolo 237. Datos de presentación en el Registro. Asiento 242, del Diario 81. Presentada el 08 de marzo de 2016. Presentante: AGR Gestión, S.L. Calificación La Registradora que suscribe previo examen del documento presentado y de los asientos del Registro, practica calificación negativa. Hechos En dicha escritura, los cónyuges Doña M. A. R. M. y Don R. L. C., titulares registrales de la finca 8.428 del término municipal de La Rinconada, rectifican la superficie de la parcela de terreno, actualizan sus linderos y formalizan la declaración de obra por antigüedad de una vivienda, un almacén y una piscina. Para ello, se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día 02 de febrero de 2016, para acreditar la antigüedad de las edificaciones y la rectificación de superficie y linderos, así como certificación expedida por don J. A. A. I., arquitecto colegiado, el día 29 de enero de 2016, con firma legitimada notarialmente, para reflejar las coordenadas georreferenciadas tanto de la parcela como de las construcciones. Si bien, la diferencia de la superficie es inferior al 10% de la cabida inscrita, no es posible la inscripción de la representación gráfica de la finca ni la inscripción de las coordenadas georreferenciadas de la superficie de la parcela ocupada por las edificaciones, al existir dudas en la identidad de la finca. Dichas dudas se producen por los siguientes motivos: – En el Registro, la mencionada finca 8.428 aparece inscrita como rústica, con una superficie de veinticinco áreas dieciséis centiáreas, y linda con un camino de Servicio. – En la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada se describe como urbana, uso residencial, situada en la calle (...), con una superficie de 2.419 metros cuadrados. – Por nota al margen de la inscripción 3ª de la finca 8.428, de fecha 12 de agosto de 2008, consta la siguiente nota de afección: «Mediante escritura otorgada en La Rinconada, (...) el 20 de diciembre de 2007, protocolo 2780, ante el Notario Don Enrique Gullón Ballesteros, se constituye Junta de Compensación

de la U.E. 28 Tarazona, del término municipal de La Rinconada, de la que esta finca forma parte, y en la que se solicita la nota marginal de afección de esta finca. Se expide la reglamentaria certificación de dominio y cargas. En lo demás, me remito a la extensa...» – Dicha nota fue cancelada el 20 de octubre de 2011. – Y nuevamente por nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 20 de octubre de 2011, consta la afección de la finca a la Junta de Compensación de la (...), del término municipal de La Rinconada. – De la consulta al Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, resulta que la Junta de Gobierno Local, de fecha 12 de marzo de 2013, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del (...), promovido por la Junta de Compensación y redactado por los señores arquitectos Don M. B. G., Don J. A. C. P. y Don J. A. G. G. – De la consulta al Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, resultan las determinaciones de ordenación de carácter estructural de la (...): clase de suelo urbano no consolidado; uso global residencial; superficie total del ámbito (m²) 1376400; sup. Sistemas generales (m²): 0; edificabilidad (m²): 137640; números de viviendas 640; Plan Especial aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2006. De lo expuesto, se deduce que existe un expediente de reparcelación iniciado y que, por tanto, la rectificación de superficie, actualización de linderos, situación de la finca y clase de suelo debe tener reflejo registral a través de la oportuna inscripción del título de reparcelación, y no por la vía del nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pudiendo existir invasión de fincas colindantes y de dominio público. Conforme a la nueva redacción del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la identificación gráfica de la finca y se comunica a la Administración titular del inmueble afectado, recabando los siguientes informes: del Ayuntamiento; de Aviación Civil sobre la servidumbre acústica que se recoge en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, en cuanto al área de cautela en él establecida; y de la Consejería de Medio Ambiente sobre la vía pecuaria (...), que se encuentra recogida igualmente en el Acuerdo de 20 de diciembre de 2006 de la Comisión Provincial de Sevilla de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por el que se aprueba definitivamente el (...) de La Rinconada. Fundamentos de Derecho Artículos 18, 9, 10, 199, 201, 202 de la Ley Hipotecaria; artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, actual artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Artículos 7 y siguientes y 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. Artículos 51 y 308 del Reglamento Hipotecario. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2016, que señala lo siguiente: «Con esos antecedentes normativos, la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y 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, 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 aquélla. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Y, 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. Y 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.». Carácter del defecto: subsanable. Vistos los documentos presentados, los asientos del Registro y las disposiciones citadas, acuerdo: Primero: Practicar la calificación del título presentado, suspendiendo la inscripción solicitada, en tanto en cuanto, en su caso, no se rectifiquen o subsanen los defectos advertidos. Segundo: Notificar la presente calificación negativa, conforme señala los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley del Régimen Jurídicos de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante, y al Notario autorizante del título o a la Autoridad que lo ha expedido. Tercero: Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días desde la fecha de la última de las notificaciones citadas –artículo 323 de la Ley Hipotecaria–. Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley Hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prorrogación. La presente calificación podrá (...) La Rinconada, a 31 de marzo de 2016. La registradora (firma ilegible), Fdo. María Antonia Angulo Fernández».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sevilla número 6, doña María Serrano Gotarredona, quien resolvió, en fecha 25 de mayo de 2016, confirmar la calificación.

IV

Don Miguel Azcárate Salas, notario de Brenes, interpuso recurso contra la nota de calificación sustituida mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de La Rinconada el día 14 de junio de 2016 y en el que alegaba lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho: Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones: 1. El artículo 9 LH dispone que: «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.» Y la Dirección General de los Registros y del Notariado, ya en Resolución de 27 de mayo de 2005, entre otras, señalaba que no se puede objetar la inscripción de una obra nueva porque no exista exacta coincidencia entre la descripción de la finca y la que consta en el Registro de la Propiedad, si no hay duda fundada en cuanto a la identidad de ambas. En este supuesto, se trata de hacer constar una diferencia de cabida de menos del 10% en una finca georreferenciada, con georreferenciación de las construcciones, cuya obra nueva por antigüedad se declara, aportando la certificación catastral correspondiente coincidente con la descripción de la finca que se efectúa en el título, acreditativa de la fecha de terminación de la obra, anterior al plazo previsto por la normativa urbanística para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrirse, y sin que conste en el Registro incoación de expediente de disciplina urbanística sobre finca en cuestión, como exige el artículo 52 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario para la Inscripción de los Actos de Naturaleza Urbanística, así como certificado técnico con las coordenadas georreferenciadas tanto de la finca como de las construcciones situadas dentro de la misma, junto con un plano de su situación, aun cuando de la certificación catastral ya resultan tales extremos, cumpliéndose por tanto los criterios de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2016. La rectificación de la superficie se solicita para hacer constar un defecto de cabida, no un exceso, que además es de 97 metros cuadrados, respecto de una superficie de 2.516 metros cuadrados según el registro, y 2.419 metros cuadrados según catastro. La diferencia es del 3,85 % aproximadamente, en todo caso inferior al 10 % de la superficie de la finca, como la misma nota de calificación señala. Los comparecientes manifiestan en la escritura que la descripción de la finca que resulta de la certificación catastral es coincidente con la realidad física de la misma. Es por ello que en la escritura objeto de tal calificación no se solicita expresamente la inscripción de la base gráfica por vía del artículo 199 LH, aunque se podría, dado que dicho precepto no establece limitaciones en este sentido, como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 17 de noviembre de 2015. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 201.3 b) LH, siendo el supuesto de rectificación de superficie inferior al 5 %, basta que, una vez realizada la operación registral, el registrador la notifique a los titulares registrales de las fincas colindantes. Y ello porque no se trata de un expediente de rectificación de cabida de los artículos 201 y 203 LH, puesto que el propio artículo 201.3 b) LH excluye este expediente en rectificaciones de cabida de menos del 5 %, y no se argumenta en la nota de calificación que la duda de la señora Registradora sea concerniente a la cabida inscrita, ni que la cabida de dicha finca ya haya sido previamente rectificadas, o que proceda de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie, causas enumeradas por tal precepto como susceptibles de generar una duda fundada de suficiente entidad como para denegar la

inscripción. Antes al contrario, se basa en una posible invasión de otras fincas o del dominio público por la construcción cuya obra nueva se declara, en virtud de una posible modificación futura aún no formalizada ni inscrita. 2. El artículo 199 LH, en párrafo cuarto de su apartado 1, dice textualmente «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado» En consecuencia, para la inscripción de la base gráfica, se exige la correspondencia e identidad de la finca registral inscrita con la que resulte de la representación gráfica aportada. Según la nota de calificación, no hay actualmente correspondencia total o parcial de las coordenadas aportadas con otra base gráfica previamente inscrita, como exige el artículo 9 b) LH para denegar la inscripción. En consecuencia, no se niega en la nota de calificación la identidad y correspondencia actual entre la finca registral inscrita y la parcela definida por catastro y que se describe en la certificación catastral y en el certificado técnico incorporados a la escritura, conforme a la cual se rectifica la superficie y se declara la obra nueva. No obstante, la señora Registradora entiende que, habiendo un expediente de reparcelación en curso, de él puede haberse derivado una reconfiguración de las fincas afectadas, que genere una posible invasión de fincas colindantes o del dominio público. Efectivamente, la segunda posibilidad de no inscripción de la identificación gráfica de la finca es la coincidencia total o parcial con el dominio público, y si bien la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 2016 consagra el deber del Registrador de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público, incluso del no inscrito debidamente, tal resolución se refiere a un supuesto de inmatriculación de una finca atravesada por una vía pecuaria. Por el contrario, en este caso, la finca tiene un lindero fijo, anteriormente un camino de servicio, según el Registro de la Propiedad, hoy calle (...), según el Catastro, por donde tiene su acceso la finca, y único lugar con el que colinda con un elemento que pudiera considerarse como de dominio público susceptible de ser invadido. Siendo el supuesto de defecto de cabida respecto de la finca inscrita, no se entiende la posibilidad de invasión de dominio público, puesto que el camino (hoy calle) no perteneció nunca a la finca en cuestión, sino que era su lindero, su límite físico, según el propio Registro de la Propiedad, y al decirse que la finca registral tiene menos superficie en la realidad que la que consta registralmente, y manteniéndose el mismo lindero, es imposible que exceda de los límites que ya constan en el Registro. Y ello porque la iniciación de un procedimiento de reparcelación no altera ni la situación ni los linderos de las fincas afectadas, ni tampoco su aportación fiduciaria a la Junta de Compensación. Igualmente, la reorganización de la propiedad y la cesión de terrenos oportunos a la Administración en los expedientes de reparcelación se produce cuando, culminado el proceso y aprobado el proyecto definitivamente, se otorga el título correspondiente, escritura o acto administrativo firme. Tal extremo no se ha publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, al que se ha acudido para demostrar la aprobación inicial, y no puede presumirse que se haya producido. En la misma nota de calificación, en su último párrafo, la misma señora Registradora afirma que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la construcción tampoco afecta propiamente al proceso de coordinación geográfica entre finca registral e inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se predica del contorno perimetral de la finca, es decir, su delimitación y ubicación geográfica, independientemente de los elementos físicos ubicados en su interior y de las titularidades de los mismos. Toda vez que se aporta la base gráfica para su inscripción conforme al artículo 9 LH, de manera simultánea, y habiéndose cumplido lo dispuesto en el artículo 18.2, apartados a) y b) de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se da cumplimiento al apartado octavo de la 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. En consecuencia, no existiendo duda de que la finca registral corresponde con la parcela catastral descrita, y puesto que se aportan las coordenadas georreferenciadas tanto de la finca como de las construcciones que están dentro de la misma, así como un plano de su

ubicación dentro de la parcela, no se entiende de dónde surge la duda de si actualmente las construcciones cuya obra nueva se declara invaden otras fincas o el dominio público.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del que nace la duda enunciada no consta, ni si se han presentado alegaciones, o incluso si ha sido recurrido en vía administrativa o judicialmente. En suma, se desconoce el estado del proceso, que en cualquier caso no se ha concluido, por lo que no se ha producido jurídicamente la reparcelación. Más aún, ex artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, las notas marginales expresivas de la iniciación del procedimiento caducan a los tres años, prorrogables por otros tres, siendo la última prórroga de 20 de octubre de 2011, hace ya más de cuatro años y medio, y es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la caducidad de los asientos que nacen con una duración predeterminada se produce de modo radical y automático cuando llega el día prefijado, aun cuando no se haya verificado formalmente la cancelación del asiento, como ha declarado en Resoluciones de 9 de diciembre de 1999, 13 de julio de 2000, 19 de febrero de 2001, 26 de junio de 2001, 4 de abril de 2002, 14 de junio de 2002, 3 y 16 de septiembre de 2002, 24 de octubre y 13 de noviembre de 2003, 13, 14, 17 y 21 de enero de 2005, 8 de marzo de 2006, 30 de junio de 2007 o 4 de enero de 2008, entre otras muchas. Y en todo caso, ex artículo 73 del mismo Real Decreto «Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.» El efecto de tal nota, como ya aclaró la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12 de enero de 1984, no es ni más ni menos que evitar la necesidad de notificación a terceros posteriores adquirentes de las fincas o de cualquier derecho sobre ella, tal como resulta del artículo 102 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ya que cabe la práctica de inscripciones de transmisiones posteriores, o de cargas reales salvo las expresamente prohibidas. La inclusión de una finca en una Junta de Compensación no altera ni limita las facultades dispositivas o de administración del titular registral, ni sustrae la finca del tráfico jurídico. En consecuencia, no existen aún ni por tanto pueden constar en el Registro fincas de resultado que puedan corresponder o no con las que actualmente constan en el Registro de la Propiedad, ni mucho menos las bases gráficas de las mismas, ni hay posibilidad de que las construcciones que existen en las fincas afectadas inicialmente por tal expediente, y que son las que constan en el Registro, como la que es objeto de la escritura, hayan pasado a invadir total o parcialmente otras fincas ni el dominio público, ya que tampoco se han cedido aún terrenos a la Administración a resultas de tal expediente. Todo ello porque no hay proyecto aprobado definitivamente ni título de reparcelación, que, en consecuencia, difícilmente podrá ser presentado al Registro de la Propiedad para su inscripción, por lo que la señora Registradora basa su duda en la reorganización que de la propiedad de un suelo pudiera generar un expediente inconcluso, a culminar por un título inexistente, de contenido ignoto. Pero es que incluso en el supuesto de que el procedimiento hubiera culminado con la aprobación definitiva del proyecto y hubiere título válido y firme de reparcelación, no sería hasta entonces que se producirían los efectos jurídicos reales previstos en los artículos 122 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Y hasta que no se presente a inscripción en el Registro, no podría ser tomado en consideración para calificar por la señora registradora, que entonces, podría proceder inscribir tal título, mediante las operaciones registrales que fueren oportunas, así como los asientos correspondientes a ellas, de conformidad con lo dispuesto en el 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 sus artículos 4 a 21. Por todo lo expuesto, y a nuestro parecer, la duda apreciada se basa, en suma, en asientos caducados, en hechos que no resultan de los libros del Registro, sino que se han conocido extrarregistralmente, y en conjeturas basadas en unos y otros, lo que la Dirección General

ha excluido en numerosas Resoluciones, como las de 17 de febrero de 1986, 30 de septiembre de 2000, 23 de febrero de 2006, 14 de abril de 2009, 20 de enero de 2004, 5 de mayo de 2005, 10 de octubre de 2005, entre otras. Y es que como ha declarado constantemente la Dirección General de los Registros y del Notariado, la calificación sólo puede basarse en los asientos del Registro y el título aportado (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 20 de septiembre de 2005, entre otras muchas), aplicando las normas de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de calificarse (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1999), y ha calificarse con severidad y no arbitrariedad (Resolución de 13 de diciembre de 2001)».

V

La registradora de la Propiedad de La Rinconada informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 5, 7 y 12 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; 26 y 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012, 4 de noviembre de 2013, 21 de enero de 2014, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016 y 6 de febrero de 2017.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada manifestando la registradora dudas de identidad de la finca para hacer constar las coordenadas de la superficie de parcela ocupada así como la previa georreferenciación de la parcela.

2. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, y 5 de julio de 2016) sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también (por los registradores al Catastro) las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de

coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución–Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), 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.

Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución Conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

3. En cuanto a las dudas de identidad para inscribir representaciones gráficas, como señaló este Centro Directivo en las Resoluciones de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución–Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además,

siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso, las dudas de la registradora se basan en la posible existencia de un título de reparcelación no inscrito, considerando el cambio de naturaleza de rústica a urbana, además de la superficie y linderos, así como la constancia en el Registro de nota marginal ya caducada de afección de la finca expediente de equidistribución (cfr. artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) y la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación. Por todo ello, concluye la registradora, que existe una posible invasión de fincas colindantes o del dominio público y cursa notificaciones a las administraciones que puedan verse afectadas por la inscripción pretendida.

Son varias las cuestiones que cabe plantear en este punto. En primer lugar debe analizarse si es correcto el proceder de la registradora cuando, a los efectos de calificar el título, toma en consideración un asiento (nota marginal acreditativa del inicio de expediente de reparcelación) que se encuentra caducado.

Del artículo 18 de la Ley Hipotecaria resulta que función calificadora de los registradores debe ejercerse en base a lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro, ahora bien, la caducidad de un asiento, cuando tiene un plazo de vigencia fijado, como ocurre con la nota marginal de inicio de expediente reparcelatorio, opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de su vigencia, haya sido cancelado o no, si no ha sido prorrogado previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Esta doctrina ha sido reiterada por esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 29 de mayo de 2015) en cuanto a las anotaciones preventivas y es extrapolable a aquellos asientos que tienen un plazo específico de vigencia.

Conforme al artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora, por tanto, transcurrido el plazo de su vigencia la nota marginal carece de toda virtualidad jurídica y no debió ser tomada en consideración por la registradora en su calificación.

En cuanto a la alegación sobre la posible existencia de un título de reparcelación no inscrito, los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria prevén que con las rectificaciones descriptivas no pueden encubrirse actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. Aunque un eventual título reparcelatorio podría ser hábil para las rectificaciones descriptivas que se expresan en el documento calificado, ello no puede entenderse en el sentido de que toda modificación descriptiva que pretenda realizarse en la finca deba acceder necesariamente a través de una reparcelación o que, estando –supuestamente– en trámite la misma, no puedan efectuarse dichas modificaciones, más aún cuando la nota marginal acreditativa de tal procedimiento se encuentra caducada. Se trata de un procedimiento que no produce, hasta que se verifique la inscripción del título correspondiente y la cancelación de las fincas de origen, o su agrupación con las restantes y la adjudicación respectiva, el cierre al Registro de los títulos que se refieran a las fincas de origen –cfr. Resolución de 4 de noviembre de 2013–.

Respecto a la posible invasión de fincas colindantes o del dominio público, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

De las circunstancias del expediente no resulta acreditada gráficamente la invasión de dominio público, sino una mera sospecha o indicio, ni se hace referencia a cuáles puedan ser las fincas colindantes afectadas por la invasión, sin que conste en qué forma les afectaría la rectificación pretendida o qué elementos o circunstancias fácticas de las fincas (situación, linderos, etc.) llevan a tal conclusión.

4. En cuanto a la inscripción de la obra nueva, debe considerarse, en primer lugar, que la constancia de la previa representación gráfica de la totalidad de la finca sólo es indispensable cuando se han manifestado por el registrador dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre ubicada en la finca registral (cfr. Resoluciones 28 de septiembre de 2016 ó 6 de febrero de 2017), dudas que en este caso no se han expresado. Por otra parte, la eventual existencia de un procedimiento de reparcelación no afecta a la inscripción de la edificación, ya que el proyecto correspondiente deberá pronunciarse acerca de las edificaciones que se mantienen y su ubicación (artículo 7.7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

No obstante, la registradora también pone de manifiesto la circunstancia de haberse alterado en el título la naturaleza de la finca, lo que debe considerarse unido a las modificaciones descriptivas de superficie y linderos. Como ha afirmado este Centro Directivo uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción (cfr. Resolución de 7 de junio de 2012). Por tanto, cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el artículo 437 del Reglamento Hipotecario), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica. Y tampoco puede estimarse acreditada la nueva naturaleza y datos descriptivos de la finca por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014).

Además, en el título se añade la circunstancia de pertenencia de la finca a una urbanización, lo que, como se afirmó en las Resoluciones de 14 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2008, tiene consecuencias de índole urbanístico; pero también de carácter civil, por cuanto conlleva un conjunto de facultades, derechos, cargas y obligaciones «propter rem» con respecto de los demás propietarios.

Por tanto, no quedando acreditada la correspondencia con la certificación catastral aportada, ésta no es hábil para justificar las modificaciones descriptivas y la antigüedad de la edificación, lo que es requisito ineludible para la inscripción de la declaración de obra nueva de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, sin que proceda tomar en consideración otros documentos de los que no se dispuso al tiempo de calificar y que no han sido objeto de recurso (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Todo ello sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios la antigüedad de la misma en los términos previstos por el meritado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, según se ha expuesto en los anteriores fundamentos. Asimismo, las modificaciones descriptivas podrían acreditarse mediante el específico procedimiento previsto para ello en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en el que podrían practicarse las diligencias necesarias para disipar las dudas expuestas por la registradora en su calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 2 de marzo de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.