

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11685** *Resolución de 19 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva declarada en escritura pública.*

En el recurso interpuesto por don F. I. V., en nombre y representación de «Ganadería López Estaban, S.L.», contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva declarada en escritura pública.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Juan José Álvarez-Sala Walther, el día 26 de julio de 2017, con el número 1.490 de protocolo, se declaró en la finca registral número 4.338 de Los Molinos, una rectificación descriptiva y de superficie y la existencia de una edificación que data del año 1985.

##### II

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

«Calificado el precedente documento -escritura autorizada el 26/07/2017 por el Notario de Madrid D. Juan José Álvarez-Sala Walther 1490-, conforme a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento he resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos

Primero.—El 14/11/2018 fue presentado en este Registro el precedente documento causando el asiento 321 del libro Diario 82.calificado negativamente el 13/12/2018. Aportada el 07/02/2019 fotocopias de unos planos y certificación técnica de fecha 08/01/2018 suscrita por M. A. B. G. cuyas firmas no se encuentran legitimadas.

Segundo.—En la escritura presentada se manifiesta que la finca registral 4.338 de Los Molinos tiene una superficie de 17.160 metros cuadrados y que se corresponde con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, solicitándose que se inscriba la finca con la descripción que de la misma figura tabularmente en el Registro de la Propiedad. La finca consta inscrita con una superficie de 8.293 metros cuadrados.

Tercero.—Se declara que sobre la parcela 56 del polígono 4 existe una edificación que data del año 1985.

Cuarto.—No queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. Queda acreditado que la obra está construida sobre la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos, siendo preciso acreditar que los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en la registral 4.338 de Los Molinos se corresponden con parte de la parcela 56 del polígono 4 y que la obra se encuentra situada dentro del perímetro de los 8.293 metros cuadrados inscritos de la registral 4.338 de Los Molinos.

La parcela 55 del polígono 4 consta catastrada con una superficie de 2.464 m<sup>2</sup> y la parcela 56 con 12.817m<sup>2</sup>. Siendo la descripción de las parcelas 55 y 56 distinta de la de la registral 4.338 de Los Molinos y siendo la diferencia de superficie entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas 55 y 56 muy superior al 10% no queda acreditada la correspondencia entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas catastrales. La certificación técnica aportada tampoco acredita la correspondencia entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas 55 y 56 ya que de la misma solo resulta que la edificación se encuentra situada en la parcela 56 y que se ha medido una parcela situada parcialmente sobre las parcelas 55 y 56 pero no que la parcela medida se corresponda con la registral 4.338, además de carecer el técnico de competencia para acreditar la correspondencia entre la parcela medida y la finca registral 4.338, de no acreditarse la autoría del certificado al no estar su firma legitimada y de no acreditarse que el técnico que expide la certificación sea técnico competente.

Quinto.—Según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar de este Registro, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara. Las fotocopias de los planos que se aportan no acreditan que la edificación no se encuentre situada en la zona de servidumbre de policía al no tratarse de documento público ni estar suscrita por órgano competente.

#### Fundamentos de Derecho

Primero.—Para que sea posible la inscripción de la obra que se declara es preciso que no haya duda de que la misma se encuentra ubicada en la finca sobre la que se declara.

La DGRN en resolución de 06-09-16 ha declarado que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Y que para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Igualmente, en resolución de 06-09-2016 ha manifestado que la Resolución de 8 de febrero de 2016 señaló que «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».

En Resolución de 8 de febrero de 2016, en relación al ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, la DGRN señaló que conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015 «era en principio suficiente que la calificación registral comprobara que la edificación que se declara se encuentre íntegramente ubicada dentro de la finca en cuyo folio real se pide inscribir aquella, y no se ubique ni extienda, ni siquiera en parte, fuera de esa finca. Y una vez comprobados tales extremos esenciales, y acreditado fuera de toda duda cuál es la finca dentro de la cual se encuentra físicamente la edificación que se declara, la normativa anterior no exigía, con carácter general, precisar la exacta ubicación o posición que ésta ocupé físicamente dentro de aquella».

El artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador». Por lo que existiendo diferencias descriptivas y superficiales muy superiores al 10% entre la superficie inscrita y las que resultan de las certificaciones catastrales no queda acreditada la identidad entre las referencias catastrales y la finca inscrita no pudiéndose tampoco hacerse constar las referencias catastrales manifestadas.

Del artículo 49 del Real Decreto 1093/1997 resulta que la firma del certificado técnico debe ser objeto de legitimación notarial.

El artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 exige que se acredite que el técnico que expide el certificado sea técnico competente, lo cual podrá acreditarse, entre otros medios, mediante certificado o visado de su correspondiente colegio profesional.

Segundo.—Conforme al artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Conforme al principio de titulación auténtica recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario, las fotocopias y copias escaneadas no son documento auténtico a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Del artículo 34 del Reglamento Hipotecario resulta que son documentos públicos a los efectos de inscripción los que sirviendo de títulos al dominio o derecho real de que se trate estén los expedidos por el Gobierno, autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.

Conforme al artículo 1216 del Código Civil Español, son documentos públicos los autorizados por Notario o empleado público con las solemnidades requeridas por la Ley.

Por todo lo anterior, unas fotocopias de unos planos no expedidas por autoridad o funcionario competente no acreditan a efectos de inscripción que la obra declarada no se haya situada en la zona de servidumbre de policía.

De conformidad con todo lo expuesto, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender los asientos solicitados.

Contra la nota del Registrador (...)

En Guadarrama, a veintisiete de febrero de dos mil diecinueve. La Registradora Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid 20, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, quien, mediante nota de calificación de fecha 28 de marzo de 2019, acordó mantener la calificación de la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete.

## IV

Contra la anterior nota de calificación, don F. I. V., en nombre y representación de «Ganadería López Estaban, S.L.», interpuso recurso el día 26 de abril de 2019 mediante escrito en que alegaba lo siguiente:

## «Hechos y fundamentos

Primero.—El 7 de Febrero de 2019 fue presentado en el Registro de Guadarrama-Alpedrete la copia autorizada del Notario de Madrid D. Juan José Álvarez-Sala Walther con número de protocolo 1490.

Segundo.—El 7 de Marzo de 2018 se notifica a esta parte la resolución desfavorable a la inscripción de la misma por parte de este Registro. Sustentada en dos cuestiones:

La primera, no queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad.

Y la segunda, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

## Fundamentos de Derecho:

Primero.—Ante una de las argumentaciones esgrimidas por parte de la registradora Doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez:

«Cuarto.—No queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. Queda acreditado que la obra está construida sobre la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos, siendo preciso acreditar que los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en la registral 4.338 de Los Molinos se corresponden con parte de la parcela 56 del polígono 4 y que la obra se encuentra situada dentro del perímetro de los 8.293 metros cuadrados inscritos de la registral 4.338 de Los Molinos. La parcela 55 del polígono 4 consta catastrada con una superficie de 2.464 m<sup>2</sup> y la parcela 56 con 12.817m<sup>2</sup>. Siendo la descripción de las parcelas 55 y 56 distinta de la de la registral 4.338 de Los Molinos y siendo la diferencia de superficie entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas 55 y 56 muy superior al 10% no queda acreditada la correspondencia entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas catastrales. La certificación técnica aportada tampoco acredita la correspondencia entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas 55 y 56 ya que de la misma solo resulta que la edificación se encuentra situada en la parcela 56 y que se ha medido una parcela situada parcialmente sobre las parcelas 55 y 56 pero no que la parcela medida se corresponda con la registral 4.338, además de carecer el técnico de competencia para acreditar la correspondencia entre la parcela medida y la finca registral 4.338, de no acreditarse la autoría del certificado al no estar su firma legitimada y de no acreditarse que el técnico que expide la certificación sea técnico competente».

Debemos manifestar que no resulta ajustado a derecho, en tanto en cuanto no se lleva a cabo una comparación geométrica de donde efectivamente está ubicada la porción ocupada por la edificación. Como prueba las coincidencias entre lo contenido en el Catastro (...) y los planos técnicos aportados por nuestra parte (...) Poniéndose con ello de manifiesto la delimitación geográfica de la finca. Al hilo del criterio establecido por la resolución circular 3/11/2015 sobre interpretación y aplicación de algunas [sic] extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2005,

de 24 de junio. Así como, la RDGRN 5/06/2009 (RJ 2010,1654) donde se resalta como deseable la coordinación entre lo contenido en el Registro y el Catastro.

La determinación de la superficie de una finca no puede quedar únicamente determinada por la declaración de la persona titular registral, sino que al contrario, debe ser aleo objetivo. En este sentido, es unánime la postura que reclama la necesidad de utilizar otros medios adicionales e incluso que primen a la simple descripción de la finca hecha por la parte, máxime (aunque resulte obvio señalarlo) encontrándonos en una época caracterizada por un gran desarrollo de los medios tecnológicos (cartográficos, topográficos, informáticos, etc.), los cuales, como es nuestro caso: (...) ofrecen la ansiada precisión y, lo que es tal vez aún más importante, los mecanismos para que ésta permanezca inalterada a lo largo del tiempo la finca en cuestión (y sus colindantes, sean éstas fincas o no) por más que pueda experimentar modificaciones. Con ello resulta imprescindible que se distinga entre la identidad que debe haber entre las descripciones de la finca contenidas en el título previo y en el título inmatricular, y la identidad entre este último y la certificación catastral descriptiva y gráfica. En el primer caso debe de apreciarse; en el segundo, constatarse. El artículo 205 de la LH exige que entre las descripciones de la finca contenidas en el título precedente el inmatriculador exista una identidad razonable, tanto en la superficie, ubicación, identificación y demás elementos definitorios del inmueble. Por tanto es cuando hablamos de juicio de identidad razonable, sea, la calificación registral no debe limitarse a la simple constatación de las diferencias, sino que habrá de expresar fundamentadamente las dudas que tales diferencias plantean sobre si ambas descripciones se refieran a la misma finca. Distinto será en el caso de la identidad plena entre las descripciones contenidas en el título inmatriculador y en la certificación catastral, caso en el que no hay juicio sino constatación de si existe o no plena identidad. Las dudas de identidad únicamente se referirán a la ubicación, linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, pero no a las construcciones o edificaciones existentes sobre la misma. Muy al contrario de lo que la registradora manifiesta. No en vano, por esta parte se cumple lo que establece la doctrina en todo lo referente a la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, como requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, sigue siendo requisito esencial para practicar la primera inscripción -tanto en sentido material como formal de una finca en los libros del Registro-. Hay que recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016) acerca de que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral.

Por ello el defecto no puede mantenerse, ya que el Registrador debería haber obtenido directamente la certificación catastral con los las [sic] coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación, y, consecuentemente, sus linderos.

En cuanto a la determinación de los linderos, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General relativa a que «una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también

suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma» (Resoluciones de la Dirección General de los Registros del notariado de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015).

La registradora identifica la finca registral sobre la que existen dudas y además se da el caso de que la referencia catastral de la finca que se pretende inmatricular ya está asignada a la finca inscrita. Conforme al artículo 205 LH ya lo está total o parcialmente. Siendo cierto que la constancia registra de la referencia catastral de la finca en el asiento tiene unos limitados efectos, como ya dijo la Resolución de 5 de julio de 2018, ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria-lo que pretendemos que se lleve a cabo-, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo. Sin embargo, ello no puede hacer olvidar la referencia catastral es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, cuestión que es precisamente la que motiva la duda que es objeto de debate en este expediente. Por ello, constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca o no se tenga en cuenta como si esta no existiera y, menos aún, la inscripción de la representación gráfica que es preceptiva en un supuesto como el que nos ocupa. Tampoco podemos obviar la finalidad pretendida por la reforma legislativa de desjudicializar procedimientos como el nuestro, se refuerza aún más si se tiene en cuenta que «con da la Ley13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización, y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma...». Poner en valor que cuando la parcela sobre la que se edifica tiene determinadas sus geo-referencias, el registrador puede comprobar que la superficie que el edificio ocupa en ella, cabe en dicha parcela porque 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 art. 202 de la Ley Hipotecaria (RDGRN de 28 de septiembre de 2016 [RJ 2016, 259]).

Segundo.—Ante una de las argumentaciones esgrimidas por parte de la registradora Doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez:

«Segundo.—Conforme al artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas».

A este respecto tenemos que manifestar que el Reglamento de Dominio Público con entrada en vigor el 1 de Enero de 1986 viene a desarrollar la Ley de 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Que efectivamente se hace necesario la solicitud de permiso a la Confederación Hidrográfica, en este caso del Tajo, así como la autorización para construir una edificación dentro del espacio reservado para la servidumbre del río, STS, sala 3.ª de lo contencioso administrativo de 30 de diciembre de 2015. Pero en nuestro caso de aplicar esta realidad se estaría incurriendo en un principio prohibido en nuestro ordenamiento como es la retroactividad desfavorable art. 9.3 de la CE concurriendo la

delimitación a considerar como derecho individual no hipotético, el de la propiedad tal como marca la STS, sala 3.ª de lo contencioso administrativo de 21 de mayo de 2013.

En tanto en cuanto la edificación tuvo lugar anteriormente a la entrada en vigor de la norma, concretamente en el año 1985 tal y como constata el certificado de antigüedad de la edificación emitido por el Ayuntamiento de Los Molinos (...) RDGRN de 29 de junio de 2015. Hablaríamos entonces a lo que se refiera a la obra nueva «antigua», esto es, en relación a aquéllas en que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística -no concurrente por parte del Ayuntamiento aunque si por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y por el propio Registro de la Propiedad- que impliquen su demolición -o no inscripción tal como impide el criterio de la Registradora-, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (art. 28.3 TSLS). De manera que, si se atiende a la antigüedad de la edificación según certificación técnica, no proceden ya las medidas e restablecimiento porque el plazo está agotado (incluso antes de la vigencia de una posible norma que imponga un régimen de imprescriptibilidad) como resulte evidente, sin necesidad de una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción (...) La quiebra de esta realidad socava la seguridad jurídica y coherencia del ordenamiento que nuestra Constitución consagra, al haber dos Administraciones, Ayuntamiento y Registro de la Propiedad (Ministerio de Justicia del gobierno de España), que de forma contradictoria llevan a cabo actos jurídicos antagónicos sobre una misma realidad. Ante esta antinomia real debemos emplear el criterio cronológico, art 2.2 CC, dando valor al certificado del Ayuntamiento como posterior a la resolución negativa de inscripción por parte del Registro de la Propiedad. En este sentido, como reconoció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2015, ciertamente no es competencia de este Centro Directivo, ni tampoco del registrador calificar la naturaleza de la eventual infracción cometida, pero sí lo es la de comprobar el plazo aplicable a efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal que, recordemos, no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción; destacando que si la norma sustantiva aplicable dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados con régimen especial -generalmente sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, según la diferente normativa autonómica, en nuestro caso zona de servidumbre del río- la Administración podrá actuar sin limitación alguna de plazo, se deduce que, en esos supuestos particulares, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad.

Supuesto que demuestra la importancia de contar con elementos auxiliares de calificación en cuanto a la localización y la situación urbanística del suelo, necesidad a la que responde la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su disposición adicional quinta. En el supuesto de la citada Resolución, sin embargo, la cuestión se facilitaba al contar con certificación municipal de la que resultaba la concreta situación urbanística de la finca.

A este respecto, por añadir un aspecto que versa sobre el fondo, si se profundiza en el caso podríamos encontrar un reconocimiento de facto de la urbanización de la finca por parte del Ayuntamiento en el plano de canalización de 1978 (...) Entroncado nuevamente con lo esgrimido en líneas anteriores acerca de la retroactividad desfavorable, STS, 3.ª de lo contencioso administrativo, de 5 de mayo de 2004.

Estamos ante un caso claro de error en una inscripción registral. que debe ser susceptible de subsanación. Se produce el error cuando el reflejo registral de una situación jurídica es inexacto, incompleto o incorrecto, ya sea por error en el título que se ha inscrito, ya sea por error cometido al practicar la propia inscripción.

La Dirección General en la Resolución de 13 de octubre de 2009 señaló que «existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia». En nuestro caso, existe un error de no inscripción registral de la nave construida.

Según el Art. 212 LH.: «Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos». Y en este caso estamos ante una omisión de alguna circunstancia formal de los asientos, pues en el asiento se indica expresamente que se incorpora el Plano con la edificación antes mencionada objeto de inscripción, pero se omite al efectuar la manifestación de su inscripción, cual era exactamente la superficie resultante del plano que se adjuntaba y se incorporó al Registro para su inscripción.

Estamos ante un error de concordancia, en la cabida inscrita, que no afecta a su realidad jurídica sino a la física. Para fomentar esta mayor concordancia se ha aprobado la Ley 13/2015, de 14 de junio, que pretende conseguirlo mediante una mayor coordinación entre el Catastro y el Registro. Esta plena concordancia entre Catastro y Registro se hace necesario aún por contrastar en el acta de rectificación de superficie.

Pero en el caso que nos ocupa, la Sra. Registradora a pesar de tener a su disposición todos los medios de rectificación que le proporciona la Ley (Artículo 40 LH n.º 3. -«Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII, sobre la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica») no quiere utilizar dichos procedimientos instados por la propiedad, y se limita a remitirse a lo que determine una providencia judicial.

Hemos utilizado el supuesto 1.º; «la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro», reservándonos el supuesto 2.º (el deslinde registral de la finca) por considerarlo innecesario, así al haber instado el artículo 201 de la LH, ser innecesario haberlo instado a través del artículo 199 LH, que a los efectos prácticos hubiera sido similar, pues como establece el mismo «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, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9».

Parece igualmente indiferente, a efectos de su rectificación por parte de la registradora, que se trate de un error material o conceptual, pues en ambos casos los registradores pueden rectificar por sí, bajo su responsabilidad, ambos errores cometidos, con la conformidad de los interesados,... y sin necesidad de providencia judicial.

Es por ello que se ha de aplicar el régimen jurídico previsto para rectificación por error material de no inscribir la obra. Y así:

#### Artículo 212 LH.

«Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.»

#### Artículo 213 LH.

«Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

1. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.



2. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.»

Artículo 214 LH.

«Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

1. En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro.

2. Los asientos de presentación y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro

Artículo 215 LH.

«Los errores materiales no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmado el asiento y pueda subsanarse en éste con claridad mediante la oportuna confrontación.»

Artículo 321 RH.

«En cualquier tiempo que el Registrador advierta que se ha cometido error en algún asiento que pueda rectificar por sí, según los artículos 213 y 217 de la Ley, procederá a hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad un nuevo asiento en el libro y con el número que corresponda.

Esta rectificación deberá hacerse aunque el asiento que haya de rectificarse esté ya cancelado.»

Artículo 322 RH.

«Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 214 de la Ley, llamará el Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación.»

En conclusión, estamos ante un error material por una omisión de alguna circunstancia formal de los asientos. Y esta omisión se materializa en que en el Asiento se indica expresamente que se incorpora el Plano objeto de inscripción, pero se omite al efectuar la manifestación de su inscripción, cual era exactamente la superficie resultante del plano resultante que se adjunta e incorpora al Registro para su inscripción. Ello es así porque lo que se inscribe no es el Plano, sino su contenido, es decir, lo que en ese plano se mide, y si se inscribe el Plano, lo que se está inscribiendo son entre otras cosas, las superficies que constan en los Planos, pues la descripción literaria de una finca registral, consiste precisamente en trasladar lo que se refleja en los Planos numéricamente, a una descripción literaria. Por ello no se entiende la postura de la registradora sobre la traslación de la realidad extra registral.

Resultaría excluyente por ser imposible, que por un lado se tenga en cuenta los 8.293 m2 inscritos pertenecientes a la finca número 4338 con todos los efectos jurídicos que conlleva la inscripción, esto es, que la superficie de la finca registral sea de 8.293 m2, y que por otro lado se le niegue al asiento inscrito, de la parcela 56 y la obra en ella contenida, los efectos jurídicos que le son inherentes, salvo que se trate de un «error por omisión», cual ha acaecido.

Justificado que ha sido el error por omisión, debe rectificarse la calificación, y aplicarse de forma automática los efectos jurídicos del error por omisión.

Así pues, considerando que queda acreditada la parcela 56 dentro del polígono 4 es un título que se conserva en el Registro y que provocó la inscripción, nada obsta a que la Registradora cumpla con lo establecido en el artículo 213 LH bajo su responsabilidad, prestando conformidad al asiento nuevo, de la delimitación de la finca número 56 y del inmueble que en ella consta, que se realice con la Registradora (215 LH).

A este respecto a la corrección de la inexactitud registral también puede ser realizada en aplicación del principio de fe pública, como medio alternativo a los procedimientos de rectificación contenidos en la Ley Hipotecaria y el Reglamento que lo desarrolla.

Así pues, la publicidad esencial del Registro de la Propiedad provoca una doble protección a través de una doble presunción: presunción «iuris tantum» (admite prueba en contrario) de que los derechos reales publicados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo - es la presunción base del principio de legitimación-; y presunción «iuris et de iure» (no la admite) a favor de los terceros adquirentes que, reuniendo los requisitos legales, les atribuye una posición inatacable.

Este es el principio de fe pública registral, que se muestra en una doble vertiente, las presunciones de exactitud e integridad del Registro.

La presunción de exactitud e integridad se materializa en que la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aún en el caso en que los términos de sus asientos no concuerden con la realidad jurídica extraregstral. El principio de la fe pública registral actúa, pues, a modo de ficción de veracidad, de la que la ley inviste a los asientos practicados en la correspondiente hoja registral, que constata la existencia, extensión y titularidad de los derechos reales inmobiliarios registrados, y cuya adquisición por el tercero es mantenida en las circunstancias especificadas por la ley.

A dicho principio registral, le asisten otros principios de igual relevancia en derecho administrativo. Y así:

1. Principio de interdicción, esgrimidos de la arbitrariedad de los poderes públicos y de objetividad de la Administración Pública contenida en el artículo 9.3 Constitución Española (en adelante CE). La Administración actuante no puede tomar decisiones arbitrarias entendiéndose por tales, fundamentalmente, aquellas que supongan una infracción del principio de igualdad de trato de los administrados ante la aplicación de la ley y las reglas objetivamente determinadas. En aplicación al caso concreto, la arbitrariedad consiste en que la se opone a un acto administrativo por ella otorgado, incumpliendo con ello el principio de igualdad de trato de los administrados en la aplicación de la Ley, en tanto que no es usual tal actuar en la Administración, a la vez que conculca las reglas pues siendo el certificado del Ayuntamiento de Los Molinos que reconoce la edificación es un acto administrativo, el mismo no es interpretable.

2. Principio de conservación de los actos jurídicos y las normas, entendiéndose que las certificaciones derivan de actos administrativos, referidas siendo estas verdaderos actos jurídicos que vinculan a la Administración, y con su firma ya se reconocía la superficie real de la finca registral, con lo que se entiende que ya se prestó el consentimiento por parte de la Administración (pre Reglamento de Dominio Público con entrada en vigor el 1 de Enero de 1986 viene a desarrollar la Ley de 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas).

3. Principio de los actos propios, lo que le impide oponerse a los actos sobre los que prestó conformidad. El Tribunal Constitucional lo describe como «la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos» (STC 73/1988, de 21 de abril).

4. Principio de buena fe o de confianza legítima en la actuación de la Administración, y que es perfectamente aplicable al presente supuesto de hecho por cumplirse todos y cada uno de sus requisitos:

a) Un acto de la Administración que genera en el afectado la confianza de que la Administración actúa correctamente, que el comportamiento del ciudadano es asimismo correcto y que sus expectativas son asimismo razonables.

b) Que la Administración genere signos externos que orienten al ciudadano hacia una determinada conducta (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 2000).

c) Acto de la Administración que reconoce una situación jurídica individualizada en cuya persistencia podía confiar el interesado.

d) Existencia de una causa idónea para provocar la confianza legítima del afectado la cual no podrá generarse por mera negligencia, ignorancia o tolerancia de la Administración.

e) Que el interesado haya cumplido los derechos y obligaciones que le incumben.

f) Que el incumplimiento de la confianza así generada origine en el afectado unos perjuicios que no deba soportar.

Por el contrario, habiendo sido acreditada la aceptación por parte de la Administración por actos administrativos (Órdenes Ministeriales indicadas), no se perjudica a terceros adquirentes protegidos por la fe pública, porque la Administración no cumple con los requisitos contenidos en el artículo 34 Ley Hipotecaria. Todo ello conlleva como efectos positivos, que la rectificación determine la práctica de un asiento rectificador, y provoca la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregstral, que ahora se niega por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y del Registro, cuando es exigencia legal, cumplida por esta parte, la inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (artículo 9.b) Ley Hipotecaria) para que produzca los efectos previstos en el artículo 10, apartado 5, de la Ley Hipotecaria: Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio (de reforma de la Ley Hipotecaria, y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario) constituyendo la Certificación Catastral la documentación más válida en Derecho para acreditar la veracidad de la superficie exacta de que de los 8.293 m<sup>2</sup> de la finca 4338 en la que está incluida la parcela número 56 con una edificación a inscribir, que es lo que nos ocupa en el presente expediente, con el fin de que exista plena correspondencia y coincidencia entre la superficie catastral (que es la real) con la registral.

En conclusión y por invocación de la aplicación del principio de fe pública registral y demás principios generales del Derecho esgrimidos, se entiende que se debe corregir por la Registradora la inexactitud registral sin necesidad de acudir al procedimiento iniciado, dado que si el Registrador reconociere su error, tiene la posibilidad de rectificarlo.

En virtud de lo anterior.

Solicito a la Dirección General de Registros y del Notariado que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 28 de marzo de 2019 del fimo. Sra. Registradora del Distrito Hipotecario María Luisa Moreno Torres-Camy, a practicar la inscripción de la escritura de compraventa con número de protocolo 1490/2017 del Registro de la Propiedad de Guadarrama- Alpedrete, autorizada por el Notario de Madrid, D. Juan José Álvarez Sala-Walther, con fecha 26 de julio de 2017 y, en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada».

V

Mediante escrito, de fecha 13 de mayo de 2019, la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el

expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado sin que se haya recibido en ese Registro alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Ley de Aguas de 1879; el Reglamento de 14 de noviembre de 1958, de Policía Fluvial, modificado por el Decreto 1375/1972, de 25 de mayo; los artículos 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; 9 y 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; 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-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de abril y 4 de junio de 2013 y 14 de mayo de 2019, así como las citadas en ella.

1. En esencia, nos encontramos ante una escritura de declaración de obra nueva en la que respecto de la registral 4.338 de Los Molinos, que tienen una superficie inscrita de 8.293 metros cuadrados, aunque en títulos previos figuraba la de 17.160 metros cuadrados.

a) Se solicita expresamente en dos ocasiones que «se inscriba la finca con la superficie, linderos y descripción que de la finca resulte tabularmente de los libros registrales», pero también se declara que la finca está configurada por las parcelas catastrales número 55 y 56 del polígono 4 de los Molinos, de 2.464 y 12.817 metros cuadrados respectivamente, lo que suma 15.281 metros cuadrados.

b) Se declara una obra nueva antigua de 205 metros cuadrados en una sola planta de uso agrícola, sobre la parcela 56 del polígono 4 (que según Catastro tiene 12.817 metros cuadrados). Hacen constar que se construyó en 1985 y se aporta certificación del secretario del Ayuntamiento de los Molinos de la que resulta la antigüedad de la edificación y la inexistencia de expediente disciplinario por infracción urbanística.

La registradora señala dos defectos:

a) Que no queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad.

b) Que según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar de ese Registro, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara.

Solicitada calificación sustitutoria, ésta correspondió a la registradora de la Propiedad de Madrid número 20, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, quien, mediante nota de calificación de fecha 28 de marzo de 2019, confirmó los dos defectos referidos.

«Ganadería López Estaban, S.L.», como interesada en la inscripción en su calidad de adquirente de la finca en virtud de una escritura presentada, interpuso recurso, en el que tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente y han quedado transcritos en los antecedentes de hecho, concluye diciendo que «solicito a la

Dirección General de Registros y del Notariado que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo (...)).

A dicho escrito acompañó determinados documentos que no habían sido presentados a la calificación registral, y anunció la aportación adicional de otros nuevos documentos a lo largo de la tramitación del recurso, lo que efectivamente realizó con posterioridad.

El recurrente, en contra del primer defecto, señala, en esencia, que «no resulta ajustado a derecho, en tanto en cuanto no se lleva a cabo una comparación geométrica de donde efectivamente está ubicada la porción ocupada por la edificación».

Y en contra del segundo defecto señala, en esencia, que no cabe aplicar una retroactividad desfavorable, pues la edificación se realizó en el año 1985, mientras que el Reglamento de Dominio Público tuvo entrada en vigor (dice) el 1 de enero de 1986 para desarrollar la Ley de 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

2. Con carácter previo, debe recordarse que la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria dispone que «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad (...)).

El artículo 326 especifica que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Y el artículo 327 señala que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo (...)).

Pues bien, en el presente caso, el recurso, además de decir que se refiere a la calificación de una escritura de compraventa, cuando no hay tal, sino de declaración de obra nueva (error de menor entidad que obviamente no impediría la admisión a trámite del recurso), se ha presentado contra la nota de calificación sustitutoria de fecha 28 de marzo de 2019 de doña María Luisa Moreno-Torres Camy.

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados, en principio procedería inadmitir el recurso, tal y como ha sido formulado.

No obstante, en interés del recurrente, y a la vista de que el contenido de sus alegaciones sí está dirigido a argumentar en contra de los defectos señalados por la nota de calificación inicial, este Centro Directivo estima procedente interpretar que en realidad la intención del recurrente ha sido interponer recurso contra la nota de calificación de la registradora sustituida, y por ello, se acuerda admitirlo a trámite, y entrar a resolver el fondo de la cuestión planteada, pero, eso sí, sin tomar en consideración ninguno de los documentos aportados por el recurrente que no fueron presentados en tiempo y forma ni objeto de la nota de calificación recurrida.

3. Entrando en el fondo del asunto, la primera cuestión que se plantea consiste en que frente a la afirmación de los otorgantes de la escritura de que existe una edificación de 250 metros cuadrados, cuyas coordenadas de superficie ocupada aportan, ubicada en la parcela 56 del polígono 4, pidiendo su inscripción en la finca 4.338, la registradora objeto que no queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad.

El recurrente sostiene que este defecto «no resulta ajustado a derecho, en tanto en cuanto no se lleva a cabo una comparación geométrica de donde efectivamente está ubicada la porción ocupada por la edificación».

Pues bien, en el presente caso las dudas de la registradora se fundan precisamente en que no es posible efectuar esa comparación geométrica porque la finca registral no tiene inscrita su georreferenciación conforme a la Ley 13/2015, ni tampoco tiene plano

registral archivado conforme a la legislación anterior, y, además, no cabe apreciar la correspondencia, en los términos del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, entre una finca registral con 8.293 metros cuadrados inscritos y el inmueble catastral de 12.817 metros cuadrados donde se dice estar ubicada la edificación.

Sobre esta cuestión debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (por ejemplo, en la Resolución de 14 de mayo de 2019 y las que ella misma cita) «acerca de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en Resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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. El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), 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. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, 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 tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara».

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 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.

En el presente caso es cierto que la edificación no se ubica en los límites de la parcela, pero también lo es que aun aportándose un certificado técnico que se refiere a la ubicación de la parcela y de la edificación, no queda acreditada la correspondencia del mismo con la finca registral ni tampoco con las parcelas catastrales referidas; por ello, como señala la registradora, no ha quedado acreditado que la edificación declarada se ubique en la finca registral en que se declara, por lo que el recurso contra el primer defecto señalado en la nota de calificación ha de ser desestimado.

4. El segundo defecto recurrido de la nota de calificación, se refiere a que según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar del Registro, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara.

El recurrente alega que no cabe aplicar una retroactividad desfavorable, pues la edificación se realizó en el año 1985, mientras que el Reglamento de Dominio Público hidráulico es del año 1986.

El artículo 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, regula la inscripción de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y exige para ello, que se acompañe certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título y que el registrador compruebe la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate. Y también añade la exigencia de que el registrador comprobará «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

Tanto la Ley de Aguas de 1879, como el posterior Reglamento de 14 de noviembre de 1958, de Policía Fluvial, modificado por el Decreto 1375/1972, de 25 de mayo, preveían una zona de servidumbre y otra de policía, recogiendo como contravención de las disposiciones contenidas en los mismos la ejecución, sin autorización, en cauces o

zonas de policía de cualquier tipo de obras o plantaciones y las de desviación de corrientes. Estas limitaciones fueron recogidas por la normativa vigente; así, el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, dispone que «las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal: a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente; b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen», a lo que el artículo 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico añade que en la zona de policía, «se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen».

Pues bien, desarrollando estos preceptos, el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico dispone que «para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto (...)». Por tanto, no constando que el Plan de Ordenación Urbana haya sido informado por el Organismo de Cuenca, realizando las oportunas previsiones fijadas en la norma para la protección del dominio público hidráulico, se hace necesaria la obtención de la citada autorización del Organismo de Cuenca para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva documentada en el título presentado a inscripción.

Si bien el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al regular la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas «prescritas» habla de que el suelo no esté afectado por servidumbres de uso público general, tal y como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 15 de abril y 4 de junio de 2013, tales servidumbres deben entenderse como «delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. artículos 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria)».

Y añade que «en este sentido, y al margen de consideraciones de «lege ferenda», lo cierto es que cuando el artículo 20.4. a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (actual artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015), impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general, no puede interpretarse en el sentido de que verifique que dicha servidumbre no conste en los asientos del Registro, pues dicha constancia no está contemplada de forma expresa ni con carácter general y obligatorio, y tampoco que tal afectación no resulte del título, pues una norma que tiene un marcado carácter de control preventivo no puede descansar en su efectividad práctica exclusivamente en la cooperación activa del propio destinatario de la norma como interesado en la inscripción. Por tanto, al margen de la posibilidad de que tales limitaciones legales derivadas de la legislación administrativa sectorial puedan constar en el Registro a través de las bases gráficas registrales a que se refiere el último párrafo del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional 28.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la que podrá constar incorporada la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca -en la actualidad, a través de las herramientas disponibles a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas-, la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales podrá ser advertida por el registrador en los casos de colindancia con bienes de dominio público, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas limítrofes generen la servidumbre por el ministerio de la ley. Y en este sentido la actuación impuesta al



registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el «ius edificandi» del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación del dominio».

Debe advertirse, además, que tales limitaciones al derecho de dominio del titular venían impuestas por la normativa ya citada vigente con anterioridad a la ejecución del acto edificatorio por el titular de la finca, exigiendo la legislación sectorial el cumplimiento de determinados requisitos (autorización por el Organismo de Cuenca), que son complementarios e independientes de los exigidos por la normativa urbanística y por la legislación registral en orden a conseguir la toma de razón de la obra nueva declarada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota recurrida.

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, 19 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.