

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9071 *Resolución de 19 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña Carmen Susana Mora Ferreiro, notaria de Vimianzo, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros doña María Alejandra Castaño Verde, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Vimianzo doña Carmen Susana Mora Ferreiro, el día 17 de octubre de 2018, número 1.425 de protocolo, rectificada por testimonio de fecha 23 de marzo de 2019 y nuevamente rectificada mediante escritura otorgada el día 23 de enero de 2020, doña G.L.M., en nombre y representación de don J.G.A., como titular de la finca registral 17.277 del Ayuntamiento de Vimianzo, declara la ampliación de la edificación existente sobre la misma.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, son objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «1. No se acredita el número de policía.

Como ya se indicó en la nota de calificación, el cambio de número de calle debe acreditarse mediante certificación del Ayuntamiento o certificación catastral coincidente.

La certificación municipal aportada no identifica la finca de modo que no puede tenerse en cuenta. Tampoco se aporta certificación catastral coincidente a los efectos del artículo 45 de la Ley del Catastro.

2. No se acredita que la superficie ocupada por la edificación esté dentro de la finca registral. No se aportan las coordenadas de la superficie ocupada.

Se solicita la inscripción de una escritura de ampliación de obra respecto a la finca registral 17277 del municipio de Vimianzo.

La finca registral sobre la que se declara la obra tiene una superficie, según se describe y según consta inscrita, de 4423 metros cuadrados.

Se incorporan a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica no coincidente con la descripción literaria de la finca (arroja una superficie de 5368 metros cuadrados) y certificado técnico descriptivo de la obra. Las coordenadas incorporadas al mismo arrojan una superficie de 94,91 metros cuadrados. Sin embargo, la ampliación de la obra consiste en la incorporación de una nueva planta de 103,70 metros cuadrados, los cuales no quedan por lo tanto acreditados gráficamente.

Por otro lado, al no estar la finca inscrita georreferenciada ni disponer de plano alguno de coordenadas de la misma resulta imposible adquirir certeza de que la edificación se encuentra, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral. En el plano técnico aportado la finca no está georreferenciada, lo cual unido a que en él se ubica parte de la edificación próxima a uno de los linderos de la finca aumenta las dudas de que la obra esté íntegramente dentro de la finca registral.

Para entender cumplido el requisito previsto en los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, relativos a la incorporación de las coordenadas de la edificación, es preciso que se aporte un plano georreferenciado de la finca registral de modo que pueda comprobarse que la edificación está dentro de la misma.

En efecto el art. 202 de la Ley Hipotecaria establece que "Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...". Asimismo la Resolución conjunta de fecha 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que entre otras, en su artículo 6 dice: "En el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria". Se trata, como establece la resolución de la DGRN de 21 de septiembre de 2016, reiterada en otras como la de 13 de diciembre de 2018, de permitir que el registrador en su calificación compruebe si la edificación descrita en el título se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística; y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones –por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro–, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación. Dicha georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación 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), pero no necesita ser aportada en formato GML. También 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 aquél.

Dicho plano georreferenciado de la finca puede ser una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte la identidad con la finca registral (lo que no sucede en este caso) o bien una representación gráfica georreferenciada alternativa con los requisitos previstos en la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Catastro de 23 de octubre de 2015 o un informe de validación catastral de dicha representación gráfica, de modo que se pueda adquirir la certeza de que las coordenadas de la obra están dentro de las correspondientes a la finca registral. Así resulta de los arts. 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y, entre otras, además de las citadas, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero, 2 de marzo y 30 de junio de 2017.

El cumplimiento de la 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. Para que 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 se contempla en el apartado octavo de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

Recuerdan las RDGRN de 28 de septiembre de 2016 y de 6 de febrero de 2017 que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en este caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (la mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas no puede justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral, si en la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones descriptivas como incrementos superficiales o cambio de linderos (...)).

La RDGRN de 6 de septiembre de 2016 estima fundadas las dudas que, además de ser inherentes a la falta de previa inscripción de la representación gráfica de la finca, lo que dificulta o impide, como se ha dicho el análisis, comparación o calificación geométrica y espacial, resultan de la posibilidad de que las edificaciones declaradas pudieran estar ubicadas, aunque fuera en parte, en algunos de esos 215 metros cuadrados de diferencia entre la superficie inscrita y la que resulta de la suma de las parcelas catastrales con las que se dice que se corresponde la finca. De la documentación gráfica incorporada a la escritura se desprendía que las edificaciones no estaban en el centro aproximado de las parcelas catastrales, lo que permitiría relajar en parte la preocupación de que pudieran invadir fincas o caminos colindantes, sino que la vivienda estaba situada en el extremo sur-este y el almacén en el mismo lindero este, datos estos que aumentan las dudas que justifican, en el presente caso, la exigencia de previa inscripción de la georreferenciación de la finca, con las debidas garantías legales de publicidad y notificaciones a terceros, conforme a alguno de los procedimientos hábiles para ello. Afirmo la RDGRN de 10 de abril de 2018 que, si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 llevan consigo la necesidad de que el ámbito de calificación registral en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

En resumen, para poder acreditar que las edificaciones declaradas se encuentran, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral, dado que en este caso no se aporta ninguna referencia georreferenciada de la misma y que no se aprecia identidad entre dicha finca y la finca Catastral, es preciso aportar un plano georreferenciado de la finca registral. Además deben aportarse coordenadas que se correspondan con la edificación descrita, es decir, al menos de 103,70 metros cuadrados.

Este requisito resulta de especial relevancia en este caso puesto que según se describen las edificaciones en el informe técnico están en los vértices de la finca de modo que cualquier diferencia de superficie podría implicar que no se sitúan dentro de la

finca registral. Resulta de interés en este sentido la Resolución de 29 de junio de 2017 y la de 16 de mayo de 2019.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

[Oferta de recursos y prórroga del asiento de presentación].

Corcubión, a 5 de marzo de 2020.

La Registradora accidental, Fdo.: María Alejandra Castaño Verde (firma ilegible).»

III

Doña Carmen Susana Mora Ferreiro, notaria de Vimianzo, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 27 de marzo de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «1. No se acredita el número de policía:

En la escritura que motiva el presente recurso la finca se describe en términos totalmente coincidentes con los que figuran en la nota registral.

En la escritura de fecha 17 de octubre de 2018 (número de Protocolo 1425) la descripción de la finca sobre la que se declara la obra objeto de ampliación se realiza actualizando sus datos descriptivos (concretamente los de su localización) en base a lo que consta en la Certificación Catastral descriptiva y gráfica. En la primera calificación la Registradora deniega la inscripción, entre otros defectos, por no considerar acreditados dichos datos al no coincidir la superficie catastral de la finca con la obrante en el título. Aportado Certificado municipal por los interesados directamente en el Registro, tampoco fue calificado favorablemente. Ante la imposibilidad de subsanar ese defecto ni en base a la Certificación Catastral (no coincidente con el título) ni en base al Certificado municipal, se otorga escritura de subsanación suprimiendo en la misma la actualización de los datos de localización y manteniendo los que constan en el título previo y en el Registro. Presentada nuevamente en el Registro se deniega la inscripción porque no se acredita el número de policía. Comparto con la Registradora que el cambio de nombre y/o número de calle, como el de polígono y parcela, no son datos que puedan modificarse por simple manifestación de la parte interesada puesto que son datos de policía cuya modificación depende de la autoridad administrativa competente (artículos 437 del RH y 3 y 11 de la Ley de Catastro Inmobiliario) y debe acreditarse ante el Registro. No obstante en este caso concreto no hay duda de cuál es la finca sobre la que se declara la ampliación de obra por cuanto resulta perfectamente identificada en base a lo siguiente: los datos descriptivos y el número de finca registral aportados; la finca consta inscrita, y así resulta del título previo y del Registro, sin número, y no con un número anterior distinto al actual. La no acreditación del cambio de nomenclatura no es obstáculo que deba impedir el tráfico jurídico y el acceso al Registro sin perjuicio de que deba, en tales casos, practicarse la inscripción con los datos que resultan del Registro y advertir en la nota de despacho que no se ha modificado el nombre de la calle de situación de la finca por no haberse acreditado; acreditación que puede aportarse en cualquier momento y hacerse constar por nota marginal. Así lo establece el artículo 437,2 del R.H. "Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.

Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y

las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado."

Esta es la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registro y del Notariado en la Resolución de 16 de mayo de 2012 y en la de 26 de octubre de 2.018 y que además puede apoyarse en las siguientes:

1) Resolución DGRN 6 de abril de 2000, que aunque referida a la omisión de un dato descriptivo de la finca, sienta una doctrina aplicable al caso que nos ocupa: cuando se trata de inmuebles ya inscritos la omisión (divergencia, según el Registrador, en nuestro caso) de algún dato descriptivo con que figuran en el Registro, no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción (...) cuando a pesar de la omisión (divergencia) los restantes datos descriptivos expresados son suficientemente individualizadores y permiten apreciar la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (obsérvese que esta resolución también se refiere a una transmisión).

2) Auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 30 de junio de 2000 (RG 44/449) cuando al tratar precisamente de un asunto de actualización no solo de n.º de policía de una finca urbana, sino incluso de la más enjundiosa cuestión del cambio del nombre de la calle, dice que la acreditación de esos extremos, que no constan en el Registro, se puede realizar de diversas formas y medios, siempre que la finca quede suficientemente identificada, y no necesariamente mediante certificado municipal.

3) Auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 18 de junio de 2001, en la todavía más enjundiosa cuestión sobre el cambio de naturaleza de la finca de rústica a urbana, mantiene que no es admisible la exigencia de certificación del Ayuntamiento acerca de la naturaleza urbana de la finca cuando la anterior inscripción habla del carácter rústico de la finca, ya que basta la simple manifestación en tal sentido.

4) Resolución DGRN de 5 de enero de 2002, en un caso en que, aquí sí, una finca está inscrita con el n.º 19 de policía y ahora se describe con el n.º 21. Tras la exigencia por el Registrador de certificado del Ayuntamiento que acredite ese cambio, el Centro Directivo contesta con rotundidad que en cuanto a la exigencia de que se aporte tal certificado, pues sin él no se considera suficientemente acreditado el cambio de n.º de policía, no es un defecto que impida la inscripción, pues, si se identifica la finca podría inscribirse sin cambiar dicho número.

5) Resolución DGRN de 20 de marzo de 2002, referida ab initio a un cambio de naturaleza de la finca de rústica a urbana y confirmando un auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. El Registrador exigía la certificación municipal y la DGRN dice que, aunque esas circunstancias no se consideraran acreditadas, nunca serían impeditivas de la inscripción con la descripción que consta en el Registro. Y la misma doctrina aplica en cuanto a los cambios de nombre de calle y n.º de policía.

6) Resolución DGRN de 29 de septiembre de 2011, que insiste en su doctrina de que cuando se trata de inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en el título de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro de la Propiedad no constituyen en todo caso un obstáculo para la inscripción, salvo que dicha omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite (de nuevo un caso de transmisión y no de mera declaración de obra nueva en construcción).

7) Resolución DGRN de 3 de octubre de 2016, en un supuesto de alteración de la descripción registral que afecta a un lindero fijo y a la superficie. La Dirección General sostiene en este caso que debe suspenderse la inscripción de la descripción de la finca, pero ello no es óbice para proceder a la inscripción de la compraventa y recuerda otra Resolución de 3 de enero de 2005 donde señaló que las dudas de identidad no han de entenderse en el sentido de que pongan en cuestión que la finca objeto del documento sea la misma que figura inscrita a nombre del transmitente.

8) Resolución DGRN de 12 de julio 2017, que tras ponderar la importancia de la identidad o coincidencia entre finca descrita en el título presentado y finca inscrita en el

Registro, de modo que para su acceso al Registro los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles, de modo que queden suficientemente individualizados e identificados, añade que esta doctrina ha sido matizada en relación a inmuebles ya inscritos. En tales casos, la omisión o discrepancia de alguno de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituyen en todo caso un obstáculo para la inscripción.

II. No se acredita que la superficie ocupada por la edificación esté dentro de la finca registral. No se aportan las coordenadas de la superficie ocupada.

En relación a este defecto expongo que la escritura cuya inscripción se deniega formaliza una declaración de obra nueva consistente en la construcción de una nueva planta sobre una edificación ya inscrita en el Registro. ¿Es posible que la casa ya inscrita esté asentada fuera de la finca registral? El asiento registral está bajo la salvaguardia de los Tribunales y en la presente escritura no se modifica la superficie de la planta baja ya declarada. Debe recordarse que, en los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, en que la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales, y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas.

(Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 2017 -2.ª-, BOE de 29 de noviembre de 2017).

Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva, y por ello el defecto alegado no puede ser mantenido.

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. La finalidad de esta nueva regulación analizada pretende facilitar la constancia de la ubicación de la finca como objeto del registro dentro del espacio geográfico en el que se encuentra, atribuyéndole las coordenadas de identificación que le son propias. Como señala el propio artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, existen determinados supuestos en que la preceptiva coordinación de la finca registral con la parcela catastral a la que corresponde o pertenece, exige, bien la incorporación de la representación gráfica catastral plenamente coincidente (como ocurre en el caso de la inmatriculación) bien una representación gráfica alternativa suficientemente justificada en su relación con la existente en el registro fiscal (como puede suceder, por ejemplo, en las operaciones de modificación hipotecaria); para el supuesto que se nos plantea de obra nueva, la norma impone la debida georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la nueva construcción que se describe. Sin embargo, en un caso como el que nos ocupa, la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en

el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva, y por ello el defecto alegado no puede ser mantenido (Resolución de 23 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado) Resolución de 23 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por todo ello solicito de esa Dirección General que admita a trámite el presente escrito, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad accidental de Corcubión-Muros, Doña María Alejandra Castaño Verde, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación en cuanto a los defectos alegados y se ordene la inscripción del título.

En Vimianzo a veintisiete de marzo de 2020.»

IV

La registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, doña María Alejandra Castaño Verde, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, artículo 437 del Reglamento Hipotecario, artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de enero de 2002, 16 de mayo de 2012, 19 de febrero de 2015, 8 de febrero, 19 de abril, 9 y 23 de mayo y 5 de julio de 2016, 6 de febrero y 2 de noviembre de 2017, 10 de abril de 2018, 4 de enero, 21 de febrero, 23 de abril, 14 de mayo, 16 de mayo, 12 de junio, 19 de julio y 4 de septiembre de 2019 y 4 de marzo de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de ampliación de una edificación.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– La finca registral número 17.277 del término de Vimianzo, tiene según Registro una superficie de 4423 metros cuadrados. Sobre ella se encuentra declarada una edificación consistente en casa, sin número de policía, destinada a vivienda, compuesta de planta baja, siendo su superficie total construida la de noventa y cuatro metros y noventa y cinco decímetros cuadrados.

– En el título calificado se declara la ampliación de la edificación existente, consistente en el aumento de una planta, con una superficie de 103,70 metros cuadrados. En el mismo título se actualiza el lugar y el número de policía. Se afirma corresponder con la parcela catastral 000900500MH96G0001XU, con una superficie de parcela de 5.368 metros cuadrados.

– Se incorpora al título certificación técnica descriptiva de la edificación y de la finca, coincidente con la expresada en el título, con indicación del número de parcela catastral con la que se afirma corresponder; asimismo, señalando los datos registrales de la finca sobre la que se declara la ampliación de la edificación existente y con expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación.

– Mediante testimonio emitido el día 23 de marzo de 2019 se aclara la descripción de la finca, para hacer constar el lugar y número de policía, acompañando certificación municipal expresivo de que la finca, con los citados datos de localización, consta a nombre de la anterior propietaria. Se rectifica igualmente la superficie construida de la finca.

– Posteriormente, en escritura de rectificación otorgada el día 23 de enero de 2020, protocolo 66, se rectifica la descripción de la finca omitiendo la anterior referencia a los datos de localización de la finca, tomando los datos del lugar que constan en el historial registral.

2. La registradora deniega la inscripción por no acreditarse el número de policía y por no acreditarse que la superficie ocupada por la edificación esté dentro de la finca registral, señalando que no se aportan las coordenadas de la superficie ocupada. A su juicio falta correspondencia entre la finca y la parcela catastral, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, por lo que no puede venirse en conocimiento de si la superficie de parcela ocupada por la edificación está íntegramente dentro de la finca, por no existir representación gráfica georreferenciada de la misma, resultando ello de especial relevancia, puesto que, según se describen las edificaciones en el informe técnico están, a juicio de la registradora, próximas al lindero de la finca, de modo que cualquier diferencia de superficie podría implicar que no se sitúan dentro de la finca registral. Además, señala que las coordenadas de la porción de suelo señaladas por el técnico no se corresponden con la ampliación realizada, estimando que, además de la elevación de una planta, se ha ampliado la planta baja.

La notaria autorizante recurre alegando, en síntesis, en cuanto a la no acreditación del número de policía, que la finca se describe en este punto de forma coincidente con los datos obrantes en el Registro, no observando obstáculo alguno para su inscripción con los mismos datos de localización, basando su argumentación en distintas resoluciones de esta Dirección General y distintos autos judiciales. En lo relativo al segundo defecto, alega que lo que se documenta en la escritura calificada es la ampliación de una edificación ya existente mediante la elevación de una nueva planta, pero sin que ello implique un incremento de la superficie ocupada por la edificación.

3. Como cuestión previa, debe señalarse que no podrá ser tenido en cuenta a efectos de la resolución de este recurso gubernativo el testimonio emitido por la misma notaria autorizante el día 24 de marzo de 2020, complementando la anteriormente citada escritura de rectificación y por la que se incorpora un informe de validación gráfica catastral, puesto que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «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».

4. En cuanto al primer defecto señalado por la registradora en su nota de calificación, consistente en la falta de acreditación del número de policía, no puede mantenerse. El cambio de nombre y/o número de la calle, como el de polígono y parcela, no son datos que pueda modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3 y 11 de la Ley del Catastro Inmobiliario), y debe acreditarse ante el Registro.

Esto no obstante, cuando no hay duda, como no la hay en el presente supuesto, por los datos descriptivos y número de finca registral aportados, de cuál es la finca sobre la que se declara la ampliación de obra, la no acreditación del cambio de nomenclatura no es obstáculo a su constancia tabular; sin perjuicio de que deba, en tales casos, practicarse la inscripción con los datos que resultan del Registro y advertir en la nota de despacho que no se ha modificado el nombre de la calle de situación de la finca por no haberse acreditado; acreditación que puede aportarse en cualquier momento y hacerse constar por nota marginal (cfr. artículo 437, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario

y Resoluciones de esta Dirección General de 5 de enero de 2002, 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015).

Debe destacarse que, según resulta de la escritura de rectificación, se ha omitido toda referencia al cambio del lugar y número de policía donde se encuentra situada la finca, debiendo practicarse la inscripción con la misma descripción obrante en el Registro.

5. Por lo que se refiere al segundo defecto, debe recordarse que, en los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, se afirmó por esta Dirección General, en Resolución de 23 de mayo de 2016 (reiterada en las de 6 de febrero y 2 de noviembre de 2017), que en tales casos «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva, y por ello el defecto alegado no puede ser mantenido».

En este punto debe también estimarse el recurso puesto que no se aprecia la incongruencia que indica la registradora que existe a su juicio entre la superficie de parcela ocupada por la edificación consignada en el título y la que resulta de las coordenadas incorporadas al certificado técnico. En el presente caso, ya constaba en el Registro idéntica superficie de suelo ocupada por la edificación (94,95 metros cuadrados), siendo errónea, por tanto, la apreciación de la registradora en su calificación en este punto, pues la inicial superficie construida de la casa, 42 metros cuadrados, fue objeto de posterior ampliación (que consta ya inscrita), alcanzando la cabida que actualmente publica el Registro, por lo que este defecto tampoco puede confirmarse.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 19 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.