

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14918 *Resolución de 12 de noviembre 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 Valdepeñas, por la que se deniega la inscripción de un pozo.*

En el recurso interpuesto por Doña S.N.S. contra la nota de calificación del Registradora de la propiedad de Valdepeñas Doña Josefa Porrás Delgado, por la que se deniega la inscripción de un pozo.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada en Valdepeñas el 12 de junio de 2020 ante el notario Don Gonzalo Largacha Lamela, entre otros extremos, Doña S.N.S. y su esposo adquirieron varias fincas. En una de ellas se manifiesta que en el interior de la finca existe un pozo por sondeo debidamente legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según Resolución de fecha 4/5/2011 con referencia P-25302/2008, junto al cual existe igualmente una pequeña edificación para la ubicación del motor y aperos, los cuales también son objeto de esta compraventa. Con fecha 22 de julio se practicó la inscripción del documento, a excepción de la constancia, en una de las fincas que se transmitían, de la existencia de un pozo y una pequeña edificación junto al mismo. La nota de calificación de suspensión parcial de dichos extremos se notificó a la recurrente el 24 de julio de 2020.

II

La nota de calificación se basaba en los siguientes Fundamentos de Derecho: «Debe tenerse en consideración que la inscripción en el Registro de la Propiedad de aprovechamientos de aguas de dominio público y, por consiguiente, la apertura de pozos para su extracción requiere acreditar la previa inscripción en el Registro de Aguas del derecho y autorización para los mismos (arts. 64 y 65 R.H.). En el caso presente no se produce tal acreditación. Además, Para que pueda acceder a la inscripción registral la existencia de una construcción, aunque el documento no consista en una explícita declaración de obra, deben cumplirse los mismos requisitos exigidos por la legislación urbanística para la inscripción de las obras nuevas que se declaren sobre las fincas, ya que, si uno de los modos que tienen para acceder al Registro las edificaciones es su descripción en los títulos referentes al inmueble, como se desprende de los arts. 208 L.H. y 308 R.H. (es decir, sin necesidad de que exista una específica declaración de obra nueva, sino mediante su descripción en títulos inscribibles), lógico es exigir en cualquier hipótesis de acceso al Registro de una edificación que se acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística aplicable a dichas edificaciones. En el caso objeto de la presente nota de calificación, no se describen la edificación existente, en cuanto al número de plantas, superficie total construida y su superficie de suelo ocupada por la edificación (art. 45 R.D. 1093/1997 de 4 de Julio), ni se acredita su legalidad urbanística. Y por último, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, después de determinar que la construcción de edificaciones 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, debiendo cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso, añade en su

párrafo 2.º que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, lo que supone la realización de la representación gráfica alternativa a la catastral, y cumplir los requisitos que exige la Resolución conjunta del 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, publicada en el Anejo de la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia (BOE n.º 260 de 30/10/2015), requisitos que deben cumplirse para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental o 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 mencionada Ley (RDGRN de 8 de febrero de 2016). En su virtud, acuerdo practicar las inscripciones de la finca 5864 al folio 82 del tomo 1363, inscripción 7a y de la finca 7327 al tomo 1.968, folio 82, inscripción 10ª. Con ocasión del despacho de este documento se han extendido dos notas de afección fiscal por plazo de cinco años. Al no manifestar los interesados que la descripción de la finca 7327 en el documento se corresponde con la descripción de la misma en el Catastro, no se ha tenido en cuenta esta última. Suspender la inscripción respecto del extremo referido, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes. De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación, podrá (...) La registradora de la propiedad, firmado electrónicamente por Doña Josefa Porras Delgado. Valdepeñas a 22 de julio de 2020».

III

Contra la anterior nota de calificación, Doña S.N.S. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 6 de agosto de 2020. Se recurre la calificación desfavorable, según se indica en el hecho II, debido a la existencia de un pozo por sondeo en la finca 7327, junto al cual existe una pequeña edificación y se alega: I. Que se tengan en cuenta los documentos anexos en lo relativo a la autorización del pozo por sondeo existente en la finca 7327. Se anexa la Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana por el que se autoriza el pozo por sondeo en la finca 7327 para un aprovechamiento de 500 m3 para uso doméstico siendo la referencia del expediente P-25302/2008. II. Actualización de la información en lo relativo a la construcción anexa al pozo. A día de hoy, dicha construcción ya no existe. Se adjunta la licencia de obras solicitada al Ayuntamiento de Valdepeñas para su demolición y edificación de una nueva construcción cuyas características se comunicarán una vez se tengan definidas.

IV

La registradora emitió informe el día 15 de septiembre de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Advierte no obstante que, de la solicitud que consta en el recurso, se entiende limitado a la constancia del pozo en la finca, dado que, en cuanto a la edificación junto a él se dice que hoy no existe, por lo que se considera desistida la voluntad de su inscripción. Por otro lado, se han aportado ahora las fotocopias del escrito de la Confederación Hidrográfica con la interposición del recurso, de manera que no se conocían en el momento de extender la calificación. Sin perjuicio de ello, con su aportación no se entiende subsanado el defecto relacionado con la existencia del pozo: 1.º) Por tratarse de una mera fotocopia, que no hace fe ninguna de su contenido; 2º) Por tratarse de una mera autorización para un sondeo o apertura de pozo aún no realizado cuando se concedió, sobre la parcela 113 del polígono 13 de Valdepeñas, mientras que en el Registro consta en la inscripción anterior que es la parcela 144 del polígono 96, por lo que no queda acreditada la identidad de la finca para la que se concedió la autorización con la finca registral que nos ocupa, además de que la

titularidad de la autorización no coincide con la de transmitentes ni adquirentes, y cuya inscripción en el Registro de Aguas no se ha acreditado en modo alguno. 3º) Que lo que se resulta inscribible en el Registro es el derecho sobre las aguas (a su aprovechamiento), no la mera existencia de un pozo, razones todas ellas por las cuales se exige para su constancia en el Registro, la oportuna acreditación de su previa inscripción en el Registro de Aguas, mediante la oportuna certificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la ley hipotecaria; artículos 64 y 65 del Reglamento Hipotecario; artículos 2, 11, 80 y 95 y disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como las resoluciones de este Centro Directivo de 23 de abril de 2005; 19 de julio de 2018 y 22 de noviembre de 2019.

1. Se debate en el presente recurso si se puede inscribir un pozo que se declara en una escritura pública de compraventa. Se describe en la escritura como un pozo por sondeo debidamente legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana, pero sin acompañarse en el momento de la calificación acreditación administrativa alguna.

La registradora exige que se acredite la previa inscripción en el Registro de Aguas del derecho y autorización para los mismos. La recurrente entiende que es suficiente con la aportación en el recurso de la Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana por el que se autoriza el pozo por sondeo en la finca 7327 para un aprovechamiento de 500 m3 para uso doméstico siendo la referencia del expediente P-25302/2008.

2. En relación con la cuestión debatida debe confirmarse la nota de calificación.

Debe en primer lugar recordarse la reiterada doctrina de este centro directivo según la cual conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación (cfr. Resoluciones de 14 de octubre de 2006, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 7 de abril 30 de junio y 24 de julio de 2017 y 9 de mayo de 2018, entre otras).

3. No se recurren los defectos relativos a la declaración de obra nueva de la construcción del pozo por desistimiento de la recurrente al señalar que hoy en día no existe tal construcción, por lo que queda claro que no se pretende la mera declaración de una construcción, sino de un pozo que da derecho a un aprovechamiento de aguas, aunque no se identifica con claridad en la escritura tal aprovechamiento.

4. La constancia registral de la existencia en la finca de un pozo por sondeo debidamente legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana parece indicar que da derecho a algún tipo de aprovechamiento de aguas, por lo que se exige acreditar la correspondiente licencia y la inscripción del aprovechamiento de aguas a que da derecho la extracción del pozo en el Registro administrativo de Aguas (véase artículo 64 Reglamento Hipotecario), además de la identificación del caudal a que da derecho el aprovechamiento de aguas.

5. Así lo reconoce la propia recurrente cuando aporta junto con el recurso documentación de la Confederación Hidrográfica, si bien no se puede tomar en consideración por tratarse de documentación que no pudo tener en cuenta la registradora en su calificación (véase artículo 326 LH) además de por tratarse de documentación no fehaciente (es una mera fotocopia) y al ser una mera autorización para un sondeo o apertura de pozo aún no realizado cuando se concedió, sobre parcela no correspondiente con claridad con la finca afectada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación.

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, 12 de noviembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.