

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**20716** *Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 a inscribir una escritura de declaración de ampliación de obra y modificación de división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don G. R. R., abogado, en nombre y representación de doña J. A. J. D., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, a inscribir una escritura de declaración de ampliación de obra y modificación de división horizontal.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 2 de junio de 2022, ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Guillermo Croissier Naranjo, con el número 1.083 protocolo, se declaraba una ampliación de obra sobre las registrales número 33.608, 36.276, 36.278 y 39.510, del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, todas ellas integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, modificando el título constitutivo del mismo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue autorizado el día 02/06/2022, por el notario de esta Ciudad D. Guillermo José Croissier Naranjo, número de protocolo 1083/2022, presentado en este Registro a las 13:25:29 horas del día 13/03/2024, asiento 997 del Diario 38, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

1. Estando la finca registrada con una cabida de solar de 730,00 metros cuadrados se declara ahora una superficie de solar de 786,49 metros cuadrados. Deberá procederse a validar la base gráfica de la parcela iniciando el correspondiente procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para cual será necesario que se solicite expresamente por parte del interesado en base al principio de rogación. La validación de la base gráfica es necesaria de conformidad con reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Según Catastro la superficie de la parcela donde se ubican las cuatro fincas registrales que componen la propiedad horizontal del edificio cuya obra se modifica y, como consecuencia de esa modificación, también se modifica la propiedad horizontal, es de 788,00 metros cuadrados que resultan de sumar las dos Certificaciones Catastrales Gráficas y Descriptivas que se aportan; deberá acreditarse con un Informe de Validación Gráfico Alternativo la nueva superficie de 786,49 metros que ahora se declaran sobre el solar.

2. En la escritura se está llevando a cabo una modificación de la obra nueva del edificio de la finca matriz que hoy está dividido horizontalmente en cuatro elementos independientes, cuatro fincas registrales; como consecuencia de dicha modificación de obra nueva del edificio en su conjunto se procede a modificar la descripción de cada uno de los cuatro elementos independientes de que se compone la propiedad horizontal. Es necesario, como paso previo, que se declare la modificación de la obra el edificio y, por consiguiente, se describa previamente el edificio en su totalidad tras la modificación de obra llevada a cabo y poder así inscribir tal modificación en el folio de la finca matriz de la división horizontal y, a continuación, modificar la misma.

3. No se ajusta la escritura a la hora de describir cada uno de los elementos independientes tras la modificación de obra y propiedad horizontal a los términos en que han sido descritos en el certificado del técnico que se incorpora a la escritura. De conformidad con la ley, el modo de acreditar una modificación de obra es un certificado de técnico competente que deberá describir en el mismo la nueva obra y la escritura debe describir la misma en términos totalmente coincidentes con el mismo. En el caso que nos ocupa comprobamos que la descripción que de cada uno de los elementos privativos que se contienen en la escritura no se ajusta enteramente a lo dispuesto en el certificado del técnico.

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.)

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina Bordallo Sarmiento registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 6 a día veintiséis de abril del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior calificación, don G. R. R., abogado, en nombre y representación de doña J. A. J. D., interpuso recurso el día 17 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Documento Calificado:

Escritura autorizada por Don Guillermo J. Croissier Naranjo, Notario de Las Palmas de Gran Canaria, el día dos de junio de dos mil veintidós, con el número mil ochenta y tres de protocolo, en la que se formaliza escritura de modificación de división horizontal previa declaración de obra de un inmueble que consta dividido horizontalmente.

Segundo. Presentación:

La reseñada Escritura se presentó en el Registro de la propiedad competente, Registro de la Propiedad N.º 6 de los de Las Palmas de Gran Canaria, por Don G. R., causando el asiento 997 del Diario 38 del año 2024.

Tercero. Nota de calificación:

El documento fue calificado con la nota de calificación que se acompaña al presente escrito en la que se suspende la toma de razón del referido título en el mentado Registro.

Cuarto. Notificación:

La referida nota de calificación ha sido notificada a la ahora recurrente el día mediante correo electrónico el día 7 de mayo de 2024.

Fundamentos de Derecho.

Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones:

Primero. Legitimación activa: Artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria. La ostenta mi representada recurrente por ser una de las personas a cuyo favor ha de practicarse la inscripción.

Segundo. Con carácter previo la aquí recurrente manifiesta que los defectos de la nota de calificación no son sustentados por la Registradora en norma, doctrina o jurisprudencia de tipo alguna, contraviniendo de este modo la reiterada doctrina de la DGRN o de la DGSJFP (entre otras muchas las resoluciones de 13 de abril de 2023 y 24 de abril de 2024), por lo que no pueden considerarse defectos cuando los mismo carecen de fundamentación y suficiencia de motivación.

Tercero. De las sumas de las superficies gráficas de las Referencias catastrales incorporadas a la escritura objeto del presente recurso, resulta que la superficie completa de la parcela es de 787 metros cuadrados, superficie prácticamente coincidente con la medición del informe técnico que se incorpora a la misma que indica 786,49 metros cuadrados. No así de 788 metros cuadrados como indica la registradora en su calificación.

Por otro lado, la validación de la base gráfica de la parcela iniciando el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no requiere solicitud expresa del interesado de acuerdo con diversas resoluciones de la Dirección General. La Resolución de 15 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado advirtió que el procedimiento del artículo 199 de la LH se inicia a instancia del titular y no de oficio por parte del registrador; pero la incorporación del documento con la superficie de la finca resultante de la certificación catastral al título implica una petición tácita de instar dicho procedimiento, según se extrae de la Resolución de 21 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Igualmente, en la resolución de DGSJFP de 21 de febrero de 2022, se indica que la iniciación del procedimiento del artículo 199 LH siempre es a instancia del interesado, aunque puede esta solicitud realizarse de forma tácita. El procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

En el caso de la escritura objeto de la presente no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, como se desprende del criterio del apartado segundo, letra a), de la resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para hacer coincidir material de la finca con el contenido de los libros del Registro de la Propiedad. En la documentación unida se incorporan las Certificaciones Catastrales que acreditan la superficie real de la finca, en términos coincidentes (prácticamente) con la medición recogida en el certificado técnico igualmente incorporado.

Cuarto. La modificación de la superficie construida y por tanto de la Obra Nueva de cualquiera de los elementos independientes que integran Una División Horizontal no precisa como paso previo la modificación de la Obra Nueva del edificio que fue objeto de la División Horizontal al momento de constituir el régimen de Propiedad Horizontal.

En la Resolución de la DGRN (DGSJFP) de 13 de junio de 2019 se aclara que la modificación de elementos independientes dentro de una propiedad horizontal puede inscribirse sin necesidad de una previa inscripción global si se acredita de forma clara y precisa en la escritura. En el caso que nos ocupa la registradora se limita a indicar que es necesario, como paso previo, que se declare la modificación de la obra nueva del edificio sin indicar si las descripciones en el título calificado adolecen de falta de claridad

o precisión o señalar cuál o cuáles son las normas legales o reglamentarias vulneradas, ni fundamentar en forma alguna esta petición.

Quinto. La calificación indica que la obra nueva y los elementos independientes que resultan de la escritura no se ajustan en términos totalmente coincidentes con el certificado técnico que se incorpora a la misma. No se indica en esta calificación cuál o cuáles son las diferencias encontradas, ni si se trata de diferencias menores o grandes diferencias. Tampoco fundamenta jurídicamente esta afirmación.

De acuerdo con la Resolución de la DGRN (DGSJFP) de 15 de marzo de 2018 las discrepancias menores que no afectan a la identificación de los elementos no deben ser causa de denegación de la inscripción.

Solicitud. Y solicita a V.E. admita este recurso y disponga si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la Escritura calificada en el Registro.»

#### IV

La registradora de la Propiedad, emitió informe en el que exponía que, habiéndose presentado anteriormente la escritura para su inscripción en el referido Registro, la misma fue objeto de calificación negativa. Presentado nuevamente el documento, sin haberse subsanado los defectos advertidos en la nota de calificación en su día emitida, se procedió a reiterar la misma nota de calificación; sin embargo, a causa de un error informático, no se reprodujo íntegramente el contenido de la misma. La citada nota de calificación, objeto de este expediente, fue notificada al presentante, quien formuló el recurso anteriormente transcrito. Ante tal circunstancia, se procedió a contactar con el recurrente, advirtiéndole del error sufrido, pidiéndole que el recurso fuera retirado para proceder a la notificación de la nota de calificación en los mismos términos en que fue redactado con ocasión de la presentación anterior del título y que presentara el correspondiente recurso contra dicha calificación completa, cuyo contenido ya conocía al habersele notificado la misma bajo la vigencia de otro asiento de presentación. No habiéndose obtenido respuesta a esta petición, el expediente fue elevado por la registradora a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19 bis, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, 17.4 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 27 de octubre de 1999, 22 de marzo de 2001, 10 de diciembre de 2003, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, 12 de febrero y 6 de mayo de 2016, 26 de abril, 8 de mayo, 2 y 19 de junio de 2017, 15 de febrero y 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo, 4 de abril y 9 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 22 de junio y 14 de octubre de 2021, 12 de mayo de 2022 y 18 de abril y 3 y 15 de julio de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de la ampliación de obra nueva declarada sobre las registrales 33.608, 36.276, 36.278 y 39.510, integrantes todas ellas de un edificio dividido horizontalmente. La ampliación de obra declarada consiste en la realización de dos trasteros, con unas superficies útiles –únicas a las que se refiere el título calificado– respectivamente de 13,23 y 7,88 metros cuadrados; un cuarto de piletas, con una superficie construida de 2,95 metros cuadrados y un cuarto azotea, con una superficie de 12,84 metros cuadrados. Se inserta certificado técnico que describe la ampliación de obra y que indica que la cabida de la finca matriz es de 786,49 metros cuadrados; igualmente se incorporan las certificaciones catastrales descriptivas y

gráficas de las parcelas cuya correspondencia se afirma con las fincas objeto de la escritura calificada. A continuación, se modifica el título constitutivo del régimen, desvinculando de las zonas comunes los patios y cubiertas de la edificación, y también desvinculando como anejos privativos los cuartos situados en la cubierta del edificio, para atribuirlos, junto con los nuevos elementos cuya construcción se declara, como anejos de uso privativo de cada uno de los elementos integrantes del edificio dividido horizontalmente.

2. La registradora suspende la inscripción por los siguientes motivos: porque siendo la superficie de suelo de la finca matriz de 730 metros cuadrados, y resultando del certificado del técnico descriptivo de la ampliación de obra que la superficie de la finca matriz es de 786,49 metros cuadrados, no se aporta informe de validación gráfica alternativo expresivo de dicha cabida, siendo que la suma de las parcelas catastrales que se corresponden con cada uno de los elementos integrantes del régimen es de 788 metros cuadrados; considera igualmente que la ampliación declarada debe hacerse modificando la descripción de la finca matriz; finalmente, considera que no se ajusta la descripción de la ampliación de obra declarada al contenido del certificado del técnico acreditativo de la misma.

El recurrente señala que los defectos advertidos por la registradora en la nota de calificación no están fundamentados jurídicamente. Y, en cuanto al fondo, sostiene, en síntesis, que en realidad la suma de las superficies de las parcelas catastrales que se corresponden con los elementos independientes es de 787 metros cuadrados, y no 788, como señala la registradora, y que estamos ante un supuesto de solicitud tácita de inscripción de la representación gráfica de la finca; que la modificación de la descripción de un elemento integrante de un edificio dividido horizontalmente no precisa la previa declaración de obra de la matriz, con cita de doctrina de esta Dirección General; y, en cuanto a las diferencias descriptivas existentes entre el título y el certificado técnico incorporado, que no indica la calificación en qué consisten tales discrepancias ni está sustentado el defecto en fundamento jurídico alguno.

3. Como cuestión previa, debe advertirse que la registradora, en su informe, manifiesta que habiéndose presentado el título con anterioridad y habiendo sido éste calificado negativamente, ante una nueva presentación del título se reprodujo la misma nota de calificación en su día emitida, pero que, por un error informático, no lo hizo de manera completa, no conteniéndose los fundamentos jurídicos en que basa su negativa a la práctica de los asientos solicitados.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de

las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

Por ello, debe señalarse que, en principio, la calificación resultaría insuficiente en los términos en que se ha emitido (cfr. Resoluciones de 1 de marzo, 9 de octubre de 2019 y 3 de julio de 2023) aunque esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación Ahora bien, no es menos cierto que, pese a lo anterior, por los motivos expuestos por la registradora en su informe, razones de economía procesal en conexión con los términos en que se produce el escrito de interposición del recurso y el informe del registrador, permiten centrar el objeto del recurso (cfr. Resolución de 27 de octubre de 1999), de tal modo que puede afirmarse que el recurrente no ha sufrido indefensión y ha podido rebatir, en su escrito de recurso, los defectos manifestados en la nota de calificación, exponiendo las razones que, a juicio del mismo, permiten la inscripción del documento.

4. Entrando ya en el estudio de los defectos contenidos en la nota de calificación y, en cuanto al primero de ellos, debe señalarse que efectivamente, como dice el recurrente y resulta de la Resolución de 15 de junio de 2016 y otras posteriores, según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que no ocurre en el caso del título calificado, en que la superficie atribuida a la finca matriz resulta del certificado técnico incorporado a la escritura, pero no se modifica expresamente la superficie de la misma en el título que se presenta en el Registro para su inscripción. Tal actualización de descripción, que no concurre en el caso de la escritura calificada, siendo del todo deseable, no debe ser obstáculo para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca.

Como señaló la Resolución de 12 de mayo de 2022, una vez iniciado el procedimiento registral mediante la presentación de un título y la petición de inscripción, este se impulsa por el registrador en todos sus trámites, uno de los cuales es la calificación registral. El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y.b), redactados por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la

incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 ante el registrador o del artículo 201.1 ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna duda sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse al tamiz de su calificación.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: «En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, “presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia”. Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10 % de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del 201.1 ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

En el caso del título calificado, no se realiza manifestación por los interesados sobre la coincidencia o no de la georreferenciación incorporada (certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se corresponden con la finca matriz) con la realidad física, pero sí se incorpora la referencia catastral, manifestándose su correspondencia, y se incorpora al título las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que componen la finca matriz de la división horizontal. En este sentido, no formula dudas la registradora en cuanto a la identidad de la representación gráfica aportada, sino que se limita a señalar que, señalando el certificado técnico incorporado que la superficie de la finca es de 786,49 metros cuadrados, no se aporta informe de validación gráfica que contenga la representación gráfica georreferenciada de la finca que responda a la indicada superficie, señalando, además, que la suma de las superficies que arrojan las certificaciones catastrales incorporadas es de 788 metros cuadrados.

5. Es cuestión esencial en los procedimientos de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); y que, en caso de calificación negativa, deberá motivar objetiva y fundamentadamente las dudas de identidad que motivan la negativa a la práctica del asiento (resolución de 15 de junio de 2023, entre otras).

Tales dudas no se explicitan en la nota de calificación recurrida, sino que la registradora se limita a exigir Informe de Validación Gráfica por entender que la representación gráfica catastral de la finca no se corresponde con la misma. Sin embargo, de la suma de la



superficie que arrojan las catastrales 7811508DS5171S0002MM, 7811508DS5171S0001XX, 7811509DS5171S0002OM y 7811509DS5171S0001IX, resulta que la superficie atribuida a la misma es de 787 metros cuadrados, resultado del redondeo que Catastro realiza en los datos alfanuméricos contenidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

A la vista de ello, y de la solicitud tácita de inscripción de la representación gráfica de la finca, en los términos expuestos, el defecto debe ser revocado.

6. Por lo que se refiere al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, debe señalarse que para la modificación de la obra inscrita, deberá describirse en el título presentado, al menos, la edificación, su número de plantas, superficie de parcela ocupada y total de metros cuadrados construidos, conforme a los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañándose, además, si no existe licencia, conforme al artículo 52 de la mencionada norma, certificación técnica coincidente de la mencionada descripción y de fecha de terminación de la construcción, acreditación de que dicha fecha sea anterior al plazo previsto en la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y acompañarse las coordenadas de georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria (lo que no ocurre en el supuesto del título calificado, si bien, al no plantearse como defecto en la nota de calificación no puede ser objeto de esta resolución, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria) y lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Tal descripción deberá realizarse en el folio abierto a la finca matriz, por implicar una modificación del título constitutivo de la división horizontal (artículo 17.4 de la Ley sobre propiedad horizontal), al entrañar un aumento de la superficie construida del total edificio (cfr. Resolución de 5 de septiembre de 2018), por lo que debe mantenerse el criterio señalado por la registradora en su nota de calificación, por no tratarse de la mera rectificación de un dato erróneo en la descripción de la superficie del elemento privativo (cfr. Resolución de 18 de abril de 2023).

7. El último de los defectos señalados por la registradora en su nota de calificación consiste en la existencia de discrepancias entre la descripción de la ampliación de obra declarada en el título y la que consta en la certificación técnica incorporada al título, aunque como afirma el recurrente no indica la nota de calificación en qué consisten tales discrepancias, lo cierto es que del mero contraste de las descripciones de las obras en que consiste la ampliación según las descripciones que obran en el título y en el certificado técnico, se aprecia con claridad que la escritura únicamente se refiere a la superficie útil de los trasteros declarados, no haciendo referencia a la superficie construida, no dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, lo que impediría, a su vez, apreciar si existe correspondencia entre la porción de suelo ocupada por tales edificaciones y las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las mismas, si se hubieren aportado. Por lo que también en esto debe confirmarse la nota de calificación.

8. Finalmente, debe señalarse que el título recoge también la constitución de dos subcomunidades, lo que fue calificado por la registradora, con motivo de la anterior presentación del título, entendiéndose que se está en presencia de un acto de parcelación, ya que cada uno de los dos elementos que integran sendas subcomunidades cuenta con la adjudicación de un trozo de terreno, dentro de la parcela en que se ubica el edificio, dividiéndose y adjudicándose también los patios interiores, de tal manera que se observa la persistencia de elemento común que justifique una situación de división horizontal, requiriendo la correspondiente licencia. Señala, además, que la parcela mínima, según el planeamiento vigente, es de 500 metros cuadrados, superficie que no respetaría cada una de las dos subcomunidades así creadas.

Ciertamente, la configuración de las subcomunidades así creadas, asimila la situación de hecho a una propiedad horizontal tumbada. Respecto de ésta, la Resolución de 10 de diciembre de 2003 señaló que «la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca -o derecho de vuelo- que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto del

complejo inmobiliario, regulado en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues no hay alteración de forma -la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas-, superficie o linderos. La asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción, no altera esa unidad.

La propiedad horizontal tumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la Ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común». Con la modificación del título constitutivo y la creación de las subcomunidades, continúan permaneciendo elementos comunes en la división, pero podría efectivamente plantearse si, en realidad, con ello lo que se propone es realizar un acto de segregación o división de terrenos.

Sin embargo, no habiéndose recogido este defecto formalmente en la nota de calificación notificada al presentante, no procede resolver acerca de si la creación de las subcomunidades entraña un acto de parcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de emitir nueva nota de calificación, dadas las circunstancias concurrentes en este caso expuestas en el informe de la registradora.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación y desestimarlos en cuanto a los demás, confirmando en cuanto a ellos la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 29 de julio de 2024.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.