

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4023 *Resolución de 12 de febrero de 2025, 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 Madrid n.º 2, por la que se deniega la inmatriculación de una finca mediante certificación administrativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don I. C. G., subdirector general de Contratación y Gestión Patrimonial del Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura del Ministerio de Cultura, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, por la que se deniega la inmatriculación de una finca mediante certificación administrativa de dominio.

Hechos

I

Mediante certificación administrativa de dominio de fecha 27 de septiembre de 2024, expedida por don I. C. G., subdirector general de Contratación y Gestión Patrimonial del Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura del Ministerio de Cultura, se solicitaba la inmatriculación de una finca. A dicha certificación inmatriculadora se acompañaba la siguiente documentación: certificación de fecha 20 de diciembre de 2023 de doña M. A. S. P., arquitecto consejera técnica de la Subdirección General de Obras de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura Organismo Autónomo del Ministerio de Cultura y Deporte; certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se correspondía con la finca a inmatricular, de fecha 30 de septiembre de 2024; un informe de la Abogacía del Estado firmado por doña M. C. A. G. el día 26 de septiembre de 2024; la transcripción del acta de toma de posesión del terreno cedido por la Corona al Observatorio Astronómico el día 20 de febrero de 1853, Archivo de Palacio, firmado el día 5 de agosto de 2024 por doña M. M. P. B., directora del Archivo General de la Administración; informe de distribución firmado el día 6 de marzo de 2024 por doña M. A. S. P.; certificación de fecha 3 de julio de 2024 de doña M. D. M. C., Gerente del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, y croquis fotográfico.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al Art. 19 bis, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: denegada la inscripción del precedente documento –Certificación administrativa de 27 de septiembre de 2024 expedida por don I. C. G., Subdirector General de Contratación y Gestión Patrimonial del O.A. Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, Organismo adscrito al Ministerio de Cultura– presentada bajo el asiento 1.461 del Diario 2024.

Se acompaña de:

- Certificación de 20 de Diciembre de 2023 de doña M. A. S. P. Arquitecto Consejera Técnica de la Subdirección General de Obras de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura Organismo Autónomo del Ministerio de Cultura y deporte.
- Certificación catastral descriptiva y grafica de 30 de septiembre de 2024.
- Informe de la Abogacía del Estado firmado por doña M. C. A. G. el día 26 de septiembre de 2024
- Transcripción del Acta de toma de posesión del terreno cedido por la Corona al Observatorio Astronómico el 20 de febrero de 1853 Archivo de Palacio firmado el día 5 de agosto de 2024 por doña M. M. P. B. Directora del Archivo General de la Administración.
- Informe de distribución firmado el día 6 de marzo de 2024 por doña M. A. S. P.
- Certificación de 3 de julio de 2024 de doña M. D. M. C. Gerente del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional.
- Croquis fotográfico.

Los defectos apreciados son los siguientes:

Hecho 1: No se justifica la liquidación del impuesto correspondiente acompañando el ejemplar de la carta de pago para su archivo, o diligencia de liquidación fiscal con los requisitos hipotecarios y fiscales que permitan la inscripción de la escritura referida. Ello es así por lo siguiente: la competencia subjetiva para declarar liquidado un impuesto corresponde en exclusiva a los órganos de la Administración Tributaria del Estado o de las Comunidades Autónomas y a la Ley del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía, conforme a la Ley General Tributaria. La acreditación del pago, exención, no sujeción o prescripción lo es sólo por la Oficina Tributaria competente conforme a la Ley y Reglamento Hipotecarios para su acceso al Registro.

Fundamento de Derecho 1: Artículo 254.1, 255 párrafo primero y 256 de la Ley Hipotecaria y artículo 51.13 de su Reglamento y Resoluciones de la Dirección General indicada, de 21 de diciembre de 1987, 15 de junio de 2001, 23 de abril y 10 de julio de 2007 y 24 de abril de 2019.

No obstante, y en aras de colaboración con la Administración del Estado, se exponen a continuación los defectos insubsanables que impiden la inscripción solicitada.

Hecho 2: Se solicita la inmatriculación a favor de la Administración General del Estado Español de una parcela de terreno que se dice situada en la calle (...) de Madrid –en el recinto de Edificios Administrativos al que denominan “(...)”– sobre la que se encuentra construido dos Edificios a los que denomina A y B. El solar donde están construidos los edificios A y B correspondía hasta el siglo XIX a la Corona y formaban parte del Real Sitio del Buen Retiro. Se dice en la Certificación Administrativa que fue cedido por la Reina Cristina regente para la construcción del Real Observatorio Astronómico, sin que se justifique con documentación autentica.

Se dice en la susodicha Certificación que mediante Acta de 28 de febrero de 1853, se tomó posesión del terreno. Se acompaña: Transcripción del Acta de toma de posesión del terreno cedido por la Corona al Observatorio Astronómico el 20 de febrero de 1853, Archivo de Palacio firmado el día 5 de agosto de 2024 por doña M. M. P. B. Directora del Archivo General de la Administración.

Dicha Acta es la formalización de cesión de un terreno de 488.474 pies de superficie al Observatorio Astronómico.

Se dice en la meritada Certificación que posteriormente mediante Acta de 1 de septiembre de 1886 se deslindaron los terrenos procedentes del Observatorio Astronómico para demarcar el terreno destinado a la construcción de las Escuelas de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos, sin acompañar copia autentica de dicha Acta. Reconociendo expresamente que no se tiene constancia de dicho documento.

Por tanto, no consta el modo y título público de adquisición de la parcela de terreno cuya inmatriculación se pretende.

En el apartado quinto de la susodicha Certificación se describe la parcela cuya inmatriculación se pretende como "Suelo correspondiente a perímetro catastral solar de 14.101 metros cuadrados situado en el denominado cerro (...) en la calle (...) de Madrid cuyo recinto ocupa diversos edificios administrativos afectos al Ministerio de Cultura y al Ministerio de Transporte y movilidad sostenible en régimen de Propiedad Horizontal tumbada al 50 %"; según la certificación del Catastro.

Se obvia, las reglas mínimas del Derecho Hipotecario: Lo primero que accede al Registro es el terreno y luego se puede hacer la construcción de una Edificación y posteriormente es cuando se puede configurar una propiedad horizontal vertical o tumbada. Pero sin terreno, no cabe una propiedad horizontal.

Además, se reitera que del terreno cedido por la Corona en 1853, al Observatorio Astronómico, se deslindaron en 1.886 unos 9.500 metros cuadrados, sin justificar quien lo hizo y a favor de quien. Aun, en el supuesto que fuesen deslindados del terreno del Observatorio Astronómico, los 9.500 metros no alcanzan los 14.101 que ahora se pretende inmatricular.

Se acompaña Certificación catastral descriptiva y gráfica con referencia 1835801VK4713F0001YD, de la parcela y figura catastrada a nombre de Organismo Autónomo Gerencia de infraestructuras y Equipamientos de Cultura.

Lo que supone un contrasentido porque la inmatriculación pretendida es a favor de la Administración General del Estado Español. Porque en dicha parcela catastral, ahora a nombre de la Gerencia, se albergan Edificios Administrativos no solo de la Gerencia, sino de otros Organismos –Cedex– que se suponen según Catastro que serán en régimen de propiedad horizontal tumbada al otro 50 %.

Y fija como linderos del terreno: norte (...), sur con vía prolongación calle (...) y terrenos del Observatorio Astronómico Nacional, este con cantón servicio de limpieza del Ayuntamiento de Madrid y huerto del francés, viveros municipales del Parque del Retiro y oeste con calle (...) donde está situada escalinata de acceso al recinto (...)

Da claramente a entender que procede de una finca de mayor cabida que no se describe para poder realizar la búsqueda; lo que impide la inmatriculación por tener dudas fundadas de que dicha parcela de terreno ya consta inscrita, por lo que al estar los asientos del Registro bajo la salvaguarda de los Tribunales, por aplicación del Principio Hipotecario de Legitimación Registral, impide su inscripción o inmatriculación.

Se añade además que este terreno de 14.101 m² que se pretende inmatricular tiene dos Referencias Catastrales: 18358001VK4713F0001YD (Del Ministerio de Cultura GIEC) y 18358001VK4713F0002UF (Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible Cedex) ambas con el mismo perímetro catastral.

No es admisible, que un mismo perímetro catastral tenga dos referencias. Debe deslindarse en cada referencia, el perímetro que corresponde a cada una de esas referencias.

No se entra, en este Hecho, a tratar de las superficies construidas en dicho perímetro catastral de 14.101 metros cuadrados por las edificaciones, cuya declaración de obra nueva antigua se pretende; y procede mantener que existe duda fundada al proceder por segregación de otra de mayor cabida que impide el acceso al Registro como inmatriculación de la parcela solar.

Que si, como se reconoce de la documentación complementaria aportada, la finca registral 76.019 circunda, el terreno que ahora se pretende inmatricular, y esta finca 76.019, procede por segregación de la finca 3.522 del Antiguo Registro de Madrid Mediodía, es evidente que los 14.101 metros cuadrados que ahora se pretenden inmatricular procedan también de esa finca 3.522 que tras diversas segregaciones tiene un resto de 117.250,52 m² de los 217.212 metros cuadrados primitivos que formaban en su origen: "Terrenos, olivar, huerta y edificios, iglesia, cuartel y accesorios correspondientes al Real Patronato de (...), situados en (...), tercero de los cuatro en que se ha dividido Madrid para los efectos de la Ley, Distrito Judicial y Municipal del

Congreso, Barrio (...)" como así se describe la citada finca 3.522 del Antiguo Registro de Madrid Mediodía en su inscripción 1.^a de fecha 2 de agosto de 1881.

Porque la Certificación de 3 de julio de 2024 de doña M. D. M. C. Gerente del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, tan solo dice que la Referencia Catastral 8358001VK4713F0001YD no están incluidos en el inventario de bienes del Patrimonio Nacional ni en el del Real Patronato de (...)

Pero el que no estén inventariados no quiere decir que dichos terrenos no procedan de la finca 3.522 del Antiguo Registro de Madrid.

Por ello, no es admisible que se diga que esta finca 3.522 accedió al Registro "el dos de agosto de mil ochocientos ochenta y uno." con posterioridad a la cesión que se alega, de que el solar fue "cedido" por la Corona en 1853, pues la cesión fue al Observatorio Astronómico porque según consta literalmente en la inscripción 1.^a de la finca 3.522 de fecha 2 de agosto de 1881 "El Patrimonio de la Corona con arreglo al número quinto del artículo segundo de la Ley de veinte de junio de mil ochocientos setenta y seis del Patronato sobre la Real Basílica de Atocha, de la cual viene la Real Casa en posesión no interrumpida desde el año de mil ochocientos treinta y cinco, hecho se corrobora con la Real Orden que por la Presidencia del consejo de Ministros, se comunicó al de la Guerra y se trasladó a la Intendencia de la Real Casa en diez de julio de mil ochocientos setenta y cinco", lo que ya se tenía la posesión con anterioridad a la inscripción, y con anterioridad a "la cesión" de la Regente María Cristina en 1.853.

Por tanto, para poder inscribir la parcela que se pretende, la actuación jurídica única posible es con documentación autentica: segregarla de la finca matriz indicada, por parte del Patrimonio Nacional, y transmitir al Estado Español dichos metros, o los que realmente forman el conjunto de Edificios Administrativos, y realizar además las correspondientes declaraciones de obra nueva sobre los mismos. Todo ello será objeto de calificación para decidir sobre la inscripción pretendida, en aplicación del Principio Hipotecario de Legalidad, en su aspecto de calificación registral.

Además, debe acompañarse una Certificación Catastral actualizada y completamente coincidente con la operación registral a realizar a nombre de la Administración General del Estado Español, que es a nombre de quien se solicita la inscripción.

Fundamentos de Derecho 2: Artículos 1 párrafo tercero, 3 y 18 párrafo primero, 38 párrafo primero 97 y 206 de la Ley Hipotecaria, y 66 y 68 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas; y Artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Hecho 3: En el supuesto de que sea firmada la documentación autentica constatada en el hecho 2 y una vez inscrita la parcela de terreno sobre la que se asientan las Edificaciones A y B, no puede inscribirse la declaración de obra nueva de dichas Edificaciones, mientras no exista exacta coincidencia en cuanto a la superficie construida y el número de plantas que comprende en la totalidad de los documentos que se aporten.

Ello es así porque en la certificación catastral con referencia 18358001VK4713F0001YD, cuya titularidad se atribuye al Organismo Autónomo Gerencia Infraestructuras y Equipamiento de Cultura, y no a la Administración General del Estado Español como se solicita en la Certificación Administrativa, comprende un perímetro solar de 14.101 metros cuadrados en régimen de propiedad horizontal tumbada al 50%; se recogen una serie de Edificios administrativos que corresponden a otra referencia catastral 18358001VK4713F0002UF (Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible Cedex) ambas con el mismo perímetro catastral.

Se habla de una superficie construida de 10.609 metros cuadrados en una parcela de 14.101 metros cuadrados cuya parcela está compuesta de varias edificaciones, sin distinguir Edificio A y Edificio B, y sin excluir expresamente lo que del conjunto de la documentación aportada se denomina Edificio C al que se dice que corresponde otra referencia catastral 18358001VK4713F0002UF (Ministerio de Transporte y Movilidad

Sostenible Cedex) ambas con el mismo perímetro catastral. Lo que da lugar a una indeterminación y confusión inadmisibles por el Principio Hipotecario de Especialidad.

Es la Administración General del Estado Español la que debe hacer la declaración de obra de uno o varios Edificios administrativos dentro de ese perímetro de 14.0101 metros cuadrados y una vez declarada la obra hacer la adscripción al organismo que corresponda o considere conveniente y no en régimen de propiedad horizontal tumbada.

¿Si se accediese a la solicitud pretendida, como se podría verificar la posterior declaración de obra nueva de otros de los Edificios comprendidos en dicho perímetro?

Sería totalmente inviable, si el dominio del suelo y de la Edificación se hiciese a favor del Organismo Autónomo Gerencia Infraestructuras y Equipamiento de Cultura.

Dichas edificaciones se las describe en la certificación catastral con referencia 18358001VK4713F0001YD:

- A planta -1: 1.178 m².
- A planta baja: 1.556 m².
- A planta primera: 1.556 m².
- A planta segunda 1.556 m².
- A planta tercera 1.4.82 m².

Total 5 plantas.

- B planta -1: 489 m².
- B planta baja: 478 m².
- B planta primera 478 m².
- B planta segunda 489 m².
- B planta tercera 473 m².
- B planta cuarta 23 m² almacén.

Total 6 plantas.

Mas 851 m² de Elementos comunes.

No coincide el número de plantas y superficie construida, en la certificación administrativa ni en la certificación catastral, lo cual es contrario al citado Principio Hipotecario de Especialidad y al Artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

La existencia de elementos comunes en la certificación catastral supone que se ha realizado una división horizontal cuyo acceso al Registro no ha tenido lugar por falta de previa inscripción de la parcela sobre la que declara la edificación, y cuya cotitularidad se desconoce.

En la certificación administrativa, la superficie total construida es de 10.532 m², (sin incluir los 77 m² de la caseta transformador eléctrico, y desconociendo si el transformador es común al Edificio A y B o también lo comparte con el Edificio C), de los que 7.950 m² corresponden al Edificio A, y 2.582 m² al Edificio B de cinco plantas el Edificio A y 7 plantas el Edificio B.

Estos 10.532 m² construidos no coinciden con los que se dicen en la Certificación Catastral que habla de 10.609 m² construidos

Edificio A tiene un "huella solar" de 2.249,05 m² incluyendo construcción no cubierta (escalinata y jardineras) dentro de los 14.101 m² de la parcela solar cuya inmatriculación se pretende.

- Planta sótano 1.800 m² incluyendo 2 patios de 115,30 m² cada uno.
- Planta baja 1.556 m².
- Planta primera 1.556 m².
- Planta segunda 1.556 m².
- Planta tercera 1.482 m².

La suma de estas 5 plantas da los 7.950 m² que se dice tiene el edificio A respecto de los 10.532 m² que se dice que ocupan las Edificaciones A y B.

Edificio B tiene un “huella solar” de 487,16 m² incluyendo el patio inglés dentro de los 14.101 m² de la parcela solar cuya inmatriculación se pretende:

- Planta sótano 152 m².
- Planta semisótano 489 m².
- Planta baja 478 m².
- Planta primera 478 m².
- Planta segunda 489 m².
- Planta tercera 473 m².
- Cubierta casetón 23 m².

La suma de estas 7 plantas da los 2.582 m² que se dice tiene el edificio B respecto de los 10.532 m² que se dice que ocupan las Edificaciones A y B.

En el Edificio B hay una 7.^a planta denominada Casetón cubierta que en la certificación Catastral se denomina almacén.

La falta de coincidencia dentro de la misma certificación administrativa y respecto del número de plantas de la certificación catastral, impide la inscripción de la declaración de obra nueva antigua por ser contrario como antes se dice al Principio Hipotecario de Especialidad y al Artículo 206 de la Ley Hipotecaria

Fundamentos de Derecho 3: Artículos 3, 8, 9.c), 21 párrafo primero, 30 párrafo primero y 206 de la Ley Hipotecaria, Artículos 66 y 68 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y Artículos 51 y 98, párrafo segundo, y 99 del Reglamento Hipotecario.

Siendo insubsanables los defecto [sic] 2 y 3 apreciados, no procede tomar anotación preventiva, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria

Puede interponerse (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Martínez Gutiérrez registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid número 2 a día veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. C. G., subdirector general de Contratación y Gestión Patrimonial del Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura del Ministerio de Cultura, interpuso recurso el día 25 de noviembre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero.

Que en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado figuran en situación de alta de dominio público y afectados a servicios desde 1987 un inmueble compuesto por dos edificios (A y B) con n.º de código de bien: 1987-724-28-999-1212-001 y 724-28-999-1213-001, respectivamente.

El inmueble está adscrito al O.A. Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura- Ministerio de Cultura por Acta de 26/3/2004. Actualmente, su uso se comparte con otros Organismos del Ministerio de Cultura, el procedimiento de edificio concurrente está sin finalizar al encontrarse el Acta de Afectación en trámite de firma, pues se ha tenido que subsanar la Orden Ministerial de edificio concurrente, realizando al respecto nuestros servicios técnicos un estudio de distribución de espacios. Una vez finalice este proceso se actualizará, en su caso, la situación registral del inmueble (...)

Segundo.

El solar donde están construidos los edificios (Ay B), es conocido por (...), correspondía hasta el siglo XIX a la Corona y formaba parte del Real Sitio del Buen Retiro. El Cerro es un promontorio vallado de 664 m de altitud que pertenecía a la

Corona, se encuentra dentro de los antiguos dominios de Real Sitio que tenía entonces el Parque del Retiro; una parte del Cerro fue cedido por la Reina Cristina regente en 1853 para la construcción del Real Observatorio Astronómico.

Actualmente, en este promontorio se encuentran inmuebles de distintas Administraciones públicas (...)

Tercero.

Posteriormente, mediante acta de 1/9/1886 de los terrenos cedidos al Observatorio Astronómico, se deslindaron los terrenos para la construcción de la Escuela de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos (actual GIEC). Los edificios se construyeron en 1888 (edif. A) y 1917 (edif. B) sobre estos terrenos deslindados en 1886 (...)

Cuarto.

El inmueble tiene una sola referencia catastral: 1835801VK4713F0001YD (edificios A y B). Figura en Catastro con una superficie total del suelo de 14.101 m². que comparte en régimen de propiedad horizontal tumbada (50 %) con el Cedex-Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Los edificios GIEC A y B ocupan con sus dependencias anejas (escalinatas, jardineras, acera perimetral y transformador eléctrico) una superficie de suelo de 3.311,01 m² (2.249,05 m² A + 855,46 m² B+ 206, 50 m² transformador).

La superficie sumada de huella edificada del suelo, sólo de los edificios sin dependencias anejas ni transformador es de 3.104,51 m² (2.249,05 m² A + 855,46 m² B) (...)

Quinto.

Dichos bienes se encuentran inscritos en el Catastro como finca urbana con edificación, con dirección en Madrid, calle (...), con referencia catastral 1835801VK4713F0001YD y a nombre del OA. Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura (Ministerio de Cultura).

La superficie construida sumada de ambos edificios según certificado descriptivo técnico es de 10.609 (7.950 m² edificio A + 2.582 m² edificio B+ 77 m² C transformador). De esta superficie construida total corresponden a elementos comunes 3.555 m². El transformador está integrado en los elementos comunes.

La superficie construida asignada por el Catastro asciende a un montante de 10.609 m² (...)

Sexto.

La superficie construida del edificio A es de 7950 m², distribuidos en una planta sótano en la que se encuentran dos patios centrales cubiertos con una superficie total de 1800 m², con planta baja, primera y segunda correspondiendo a cada una 1556 m² de superficie y con otra la planta, tercera, que mide 1482 m². Los elementos comunes ascienden a un total de 2960 m².

El edificio B consta de seis plantas más un casetón situado en la azotea con una superficie total de 2582 m² distribuida se la siguiente forma: planta sótano 152 m², planta semisótano 489 m²; planta baja 478 m²; planta primera-entrepantana 478 m²; planta segunda 489 m²; planta tercera 473 m²; casetón cubierta 23 m². De esta superficie corresponden a elementos comunes 518 m².

A estas superficies hay que añadir 77 m² de superficie construida donde se encuentra el transformador eléctrico, considerado elemento común y que está ubicado en la parte posterior del edificio B.

Séptimo.

El 21 de febrero de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid certificación administrativa y documentación para inmatricular el terreno y declarar la obra nueva-antigua de las construcciones. El 12 de marzo de 2024 se recibe resolución defectuosa denegando la inscripción.

Se continúa con la búsqueda de documentos originales que apoyen la certificación administrativa acudiendo en varias ocasiones al archivo de Palacio Real y al AGA, así como concertando una reunión con los responsables patrimoniales de Patrimonio Nacional y, se logra parte de la documentación.

Con todo ello, se redacta una nueva certificación administrativa, solicitando nuevo informe a la Abogacía del Estado que junto con un oficio de contestación y documentación justificativa se remite al Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid el 30 de septiembre de 2024 (...)

Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación a este expediente las siguientes normas:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y reglamento de desarrollo.
 - Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y reglamento de desarrollo.
 - Real Decreto 1379/1999, de 27 de agosto.
 - Real Decreto 323/ 2024, de 26 de marzo.

Primero.

Los artículos 28 y 29 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establecen la obligación de proteger y defender el patrimonio de las Administraciones públicas, correspondiendo su cumplimiento a los órganos competentes que tengan a su cargo los bienes o derechos del Patrimonio del Estado.

La Administración General de Estado desarrolla sus funciones a través de organismos públicos dependiente de ella con funciones y cometidos propios, siendo la GIEC unos de estos.

El órgano competente en este caso, es el Organismo autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, adscrito al Ministerio de Cultura a través de la Secretaría de Estado, Corresponde a la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, en virtud de lo preceptuado en el artículo 3.i) del Real Decreto 1379/1999, de 27 de agosto, de Regulación de la Gerencia, la gestión patrimonial de los inmuebles que por cualquier título utilice el Departamento, salvo cuando esté atribuida directamente a otra Dirección General u organismo público del mismo, en especial de los negocios jurídicos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. A estos efectos tendrá la consideración de unidad del Ministerio encargada de la administración, gestión y conservación de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado afectados o adscritos al Departamento o la Gerencia y de coordinación de actuaciones con la Dirección General de Patrimonio del Estado para la adecuada administración y optimización del uso de los bienes inmuebles, en los términos establecidos en el artículo 13 de la mencionada Ley.

Segundo.

En lo relativo al defecto n.º 1 calificado por el registro de la propiedad, hay que indicar que la apreciación es correcta, ya que, la forma de actuar de esta Unidad es enviar la documentación al Registro de la Propiedad correspondiente para su valoración, a falta de la presentación de la liquidación del impuesto (la AGE está exenta) y, una vez

que la calificación del expediente es positiva, se presenta el documento correspondiente (modelo 600) en la oficina tributaria, subsanando de esta forma el defecto.

Tercero.

En lo relativo a los defectos 2 y 3 apreciados y calificados insubsanables, solo cabe reproducir el oficio de fecha 21 de septiembre de 2024 (...)

En lo relativo a la inmatriculación del solar, se ha obtenido copia autenticada del Archivo del Palacio Real del acta de cesión de 28/2/1853 por la que se toma posesión del terreno donde está situado el Real Observatorio Astronómico cedido por la Reina Cristina regente. Respecto a la [sic] resolución emitida por el Registro en la que se afirma que no se indica quién es el organismo que tomó posesión de dichos terrenos. El organismo es el Real Observatorio Astronómico de Madrid, como así consta en dicha Acta: "el establecimiento astronómico de esta corte"; es decir, el Observatorio Astronómico de Madrid. Asimismo, en el documento figuran los "otorgantes" de la Corona (Administrador del Real Sitio del Buen Retiro) y su interventor, así como el secretario Honorario de la Corona y escribano de la Real Casa y Patrimonio, haciendo cumplir la disposición soberana y representándola el Administrador y Arquitecto Mayor en representación del Real Patrimonio. Además, figuran como "aceptantes" el Comisario Regio de dicho Observatorio y el director de este.

En el Acta, del mismo modo participan los delegados del Ministerio y del Ayuntamiento en la cesión, a fin de remitir a la Intendencia General de la Real Casa y Patrimonio certificación de la superficie a ceder para beneficio público y quedando plasmado en un plano.

Dicha Acta está firmada por todos los intervinientes ya referidos; es decir, los representantes de La Corona y del Observatorio Astronómico.

Por otra parte, respecto a que no se justifica fehacientemente el título por el que se cedió el solar, hemos de matizar que no tenemos constancia de real decreto, real orden, orden ministerial, ley u otra forma jurídica que dé cobertura legal a la cesión, amparándose ésta, tal y como figura en el Acta, en documentar con la firma de dicho documento en hacer cumplir "la soberana decisión" de la reina en ceder el terreno para uso público al Observatorio, por lo que se presenta nuevamente como documento válido para justificar el título por el que el Observatorio dispuso de los terrenos que ocupa y de los que se deslindaron posteriormente (año 1886); esto es, los terrenos donde están construidos nuestros edificios (...)

Respecto a los linderos y perímetro catastral:

Los actuales linderos del terreno que pretendemos inmatricular no proceden de una finca de mayor cabida, con los datos y la documentación que disponemos y que se acompaña, se tiene la certeza de que no procede de otra finca mayor ni está englobado en fincas ya inscritas y pendientes de segregación.

Las fincas 76019 y 8665, que lindan con nuestros terrenos, provienen de segregaciones de la finca matriz 3522 del Real Patronato (...) inscrita en el Antiguo Registro de Mediodía. (Documentación que se envió al Registro de la Propiedad).

Proviene de la referida matriz porque, conforme a la nota simple obtenida (...), se contempla en el lindero Poniente-oeste que la finca 3.522 linda, entre otros inmuebles, con terrenos que corresponden en parte al Parque de El Retiro y con el Observatorio Astronómico, por lo que si la matriz linda con terrenos de dicho Observatorio y nuestros terrenos se deslindaron del mismo, dichos terrenos no pueden estar dentro de la matriz.

La zona denominada (...) y el antiguo (...) pertenecían a la Corona en 1853 (desde muchos años antes, como mínimo desde la época de Felipe IV), al cederse en 1853 el terreno para la construcción del Observatorio, la Corona se desentiende ya de inmatricular dichos terrenos porque la competencia para hacerlo la tenía ya el Observatorio (cosa de la que no hay constancia que se haya hecho), por lo que es coherente decir que los terrenos del Observatorio eran propiedad de la Real Casa en el

año 1835 y hasta 1853 que cede parte al Observatorio (sin inmatricularlos ni estando todavía registrados) y, muy posteriormente, en el año 1881 inmatricula lo que corresponde al Patronato (...) para realizar segregaciones que darían lugar a la urbanización de parte del Barrio (...) y de parte del (...), estando ubicada la matriz dentro de los actuales viales c/ (...), desentendiéndose de inmatricular los terrenos ya cedidos al Observatorio.

Como ya se ha indicado, se solicitó reunión al efecto con Patrimonio Nacional, que es quien tiene las competencias del Real Patronato (...), para que verifique si nuestros terrenos están o han estado incluidos en la finca matriz 3.522 y, tal como nos respondieron ya en su momento, conforme a la documentación y planimetría antigua trasladada a la actualidad, certifican que los bienes inmuebles que forman parte de la referencia catastral n.º: 1835801VK4713F0001YD, no están incluidos en los inventarios de bienes inmuebles propiedad del Patrimonio Nacional (...)

Ha de reseñarse que, dadas las circunstancias, no es posible realizar la segregación que propone el Registro de la finca 3.522 porque, al no estar incluida, no es coherente con la realidad. Para Patrimonio Nacional y para nuestro Departamento habría sido más pragmático segregar en escritura pública aun a sabiendas de que nuestros terrenos no estén incluidos en dicha finca, dado que existe un resto de la matriz de 117.250,52 m² y, que según nuestras comprobaciones y pesquisas, aunque no estuvieran declaradas las obras nuevas (lo ignoramos) de algunos edificios importantes de la zona como pueden ser el Gobierno Militar de Madrid (situado en [...]) o viviendas militares adyacentes e incluso, aunque tampoco estuvieran declaradas algunas manzanas de viviendas residenciales que fueron segregadas de dicha matriz, además de los viales que no hay obligación de inmatricular; se deduce que aun segregando los 14.101 m² que corresponderían a nuestro solar, seguiría quedando un resto de superficie considerable a nombre del Patronato en la finca 3.522. Sin embargo, aunque este planteamiento sería muy "práctico" y eliminaría la divergencia de criterio entre nuestro Organismo y el Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid, estaríamos procediendo a dar forma jurídica a una situación que no se ajusta a la realidad y de la que no es favorable a Patrimonio Nacional segregando unos terrenos del resto de una matriz de la que son titulares, y de acuerdo con nuestros datos y a los de ellos.

Sobre la cuestión de que "no es admisible que un mismo perímetro catastral tenga dos referencias". En un anterior oficio se informó y se hizo constar en la anterior certificación administrativa (...) que la referencia catastral que corresponde a nuestros edificios y de la que es titular el Ministerio de Cultura está regularizada recientemente en el Catastro y figuran con una sola referencia 1835801VK4713F0001YD. Está comprendidos dentro del perímetro de parcela catastral conjunta con edificios del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible-Cedex (referencia catastral 1835801VK4713F0002UF), casetas, los jardines (...) y los viales de acceso. El Catastro ha asignado a GIEC del total de superficie del terreno (14.101 m²) un 50 % de participación en régimen de propiedad horizontal (tumbada); es decir, Catastro ha determinado hacerlo así basándose (consideramos que acertadamente) en que la realidad física del inmueble obedece a que los mismos propietarios comparten y utilizan una serie de servicios comunes (jardines, viales, aceras, accesos...) dentro de la parcelación individual de sus edificios (no inscritos todavía).

Conforme a la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 10 de diciembre de 2003 sobre el tema de los complejos inmobiliarios y las llamadas propiedades horizontales tumbadas, éste consideró que bajo el término "propiedad horizontal tumbada" suelen cobijarse situaciones que responden a varios tipos –donde consideramos que se incluiría el nuestro– en el caso de un tipo de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad; por ejemplo, una urbanización, en que hay parcelas independientes, sobre cada una de las cuales se podrá edificar, pero que tienen vinculadas *ob rem* –o por cuotas– elementos comunes «separados» de las parcelas, como una zona de deportes, piscina, transformador, viales, etc.

Respecto a que no puede inscribirse la obra nueva mientras no exista exacta coincidencia en cuanto a superficie construida y el n.º de plantas.

Se nos comunica que “en la certificación catastral con referencia 18358001VK4713F0001YD, cuya titularidad se atribuye a la Secretaria de Estado de Cultura, habla de una superficie construida de 10.247 m² en una parcela de 14.101 m² cuya parcela está compuesta de varias edificaciones, sin distinguir Edificio A y Edificio B, y sin excluir expresamente lo que del conjunto de la documentación aportada se denomina Edificio C –edificio Cedex– al que se dice que corresponde otra referencia catastral 18358001VK4713F0002UF (Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible Cedex) ambas con el mismo perímetro catastral. Lo que da lugar a una indeterminación y confusión inadmisibles por el Principio Hipotecario de Especialidad”.

Hemos de reseñar al respecto que en la documentación aportada se han descrito y acotado los linderos del actual perímetro catastral y la intención de este Departamento es inmatricular el terreno y declarar la obra nueva de los edificios adscritos al Organismo Autónomo que de él depende (edificios A, B y transformador), no de los inmuebles afectados a otros Ministerios.

También nos informan que “No coincide el número de plantas y superficie construida en la certificación administrativa, ni en la certificación catastral”.

Se indica además que “La existencia de elementos comunes en la certificación catastral supone que se ha realizado una división horizontal cuyo acceso al Registro no ha tenido lugar por falta de previa inscripción de la parcela sobre la que declara la edificación, y cuya cotitularidad se desconoce”.

Al respecto comunicamos que nuestra certificación administrativa se ha basado en hacer coincidir tanto el suelo como el vuelo catastral con la superficie que se pretende inscribir; es decir, que coincidan las superficies registral y catastral, tomando como base esta última. En la certificación administrativa presentada en septiembre de 2024 (...), se especifica con claridad la parte de elementos comunes, incluido el transformador (común). Se informa que no existe una división horizontal como tal de nuestras edificaciones y que, si bien se han especificado la parte de elementos comunes de los edificios en el certificado descriptivo, no coinciden su distribución (aunque sí la superficie) con lo que ha determinado catastro, que lo ha hecho de una manera un tanto arbitraria conforme a sus herramientas informáticas.

En todo caso, esta distribución de espacios se ha basado en la modificación comunicada a la Subdirección General de Patrimonio del Estado (M.º de Hacienda) para subsanar la Orden Ministerial de afectación concurrente del inmueble. Se reitera que dicha acta de afectación concurrente se encuentra en fase de tramitación.

No entendemos la oposición alegando la falta de coincidencia en el número de plantas y superficie construida, porque la certificación catastral indica una superficie construida de 10.609 m², que es la superficie total construida que figura en la certificación administrativa y en el certificado técnico. De hecho, se detalla en la misma “La suma total de superficie construida de ambos edificios (sin caseta transformador eléctrico de 77 m²) es de 10.532 m² (7.950 m² A + 2.582 B)”. Si se suman los 77 m² del transformador eléctrico que es anejo a ambos edificios y elemento común de los mismos –tal como se detalla en el apartado cuarto de la certificación–, da un montante de 10.609 m².

La suma de las superficies catastrales del inmueble son: edificio A=7328 m² + edificio B 2430 m² + 851 de elementos comunes, sumando todas el resultado son los 10.609 m² construidos que figuran en catastro.

Es evidente la coincidencia de plantas y superficies; si bien, catastro lo ha realizado conforme a sus herramientas informáticas; por esta razón, se desconocen los errores de apreciación del Registro n.º 2 de Madrid en cuanto a n.º de plantas y la superficie construida; por lo que, al igual que la inmatriculación del suelo, tampoco debería haber impedimento para inscribir la obra nueva-antigua.

Por lo anteriormente expuesto,
Este Organismo, en ejercicio de las competencias demaniales que tiene atribuidas,
Solicita, a esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso contra la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad N.º 2 de Madrid y, que se proceda a la inmatriculación de los terrenos e inscripción de los edificios de referencia a favor de la Administración General del Estado- Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura OA (CIF [...]) -Ministerio de Cultura.

Queda pendiente la tramitación de los requisitos fiscales (exención IAJD-Modelo 601) hasta que se emita resolución de esa Dirección General.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 29 de noviembre de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36 y 73 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre; 38 y 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 28.4 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; 9, 18, 206 y 208 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 3.i) del Real Decreto 1379/1999, de 27 de agosto, de Regulación de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Educación y Cultura; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2004, 22 de mayo de 2013, 7 de abril, 13 de julio, 25 de septiembre y 23 de octubre de 2017 y 19 de febrero y 25 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de enero de 2023 y 31 de enero y 18 de septiembre de 2024.

1. En el presente caso, mediante certificación administrativa de dominio se solicita la inmatriculación de una finca que coincide con la identidad de la parcela catastral 1835801VK4713F0001YD, acompañada de una certificación administrativa, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, informe de la Abogacía del Estado y transcripción del acta de toma de posesión del terreno, un informe de distribución y certificación del Patrimonio Nacional de que el terreno a inmatricular no figura en su inventario, junto con un croquis fotográfico.

2. Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, la registradora deniega la inscripción, esencialmente, por los siguientes defectos, que sistematizamos, para su mejor tratamiento, de la siguiente manera:

1.º) no se acredita el pago del impuesto. Este defecto no es objeto de recurso y se subsanará por el presentante, una vez resuelto el mismo.

2.º) En el segundo de los defectos, relativo a la inmatriculación de la finca, se engloban varias cuestiones:

a) en cuanto, al título, no consta el modo y título público de adquisición de la parcela de terreno cuya inmatriculación se pretende.

b) respecto a la titularidad, se solicita la inmatriculación a favor de la Administración General del Estado Español, cuando la parcela catastral figura catastrada a nombre de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, aunque alberga edificios administrativos, no solo de la Gerencia sino de otros Organismos –Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas– según Catastro, en régimen de propiedad horizontal tumbada al otro 50 %, sin que se haya inmatriculado el terreno, sin el cual no puede declararse la obra nueva y la división horizontal.

c) respecto a la procedencia de la finca: de la determinación de los linderos, extrae la registradora, como conclusión que la finca a inmatricular procede de otra finca de mayor cabida inscrita, que no se describe para poder realizar la búsqueda, lo que impide la inmatriculación por tener dudas fundadas de que dicha parcela de terreno ya consta inscrita. Extrae la registradora esta conclusión por proceder la finca que circunda la que se pretende inmatricular, la registral 76.019 del término de Madrid, de una segregación de otra mayor, la registral 3.522 del término de Madrid, de la cual concluye que también contiene los 14.101 metros cuadrados que se pretenden inmatricular, sin que sea suficiente para desvirtuar este hecho que el titular de dicha finca, que es el Patrimonio Nacional, mediante certificación, declare que dichos metros cuadrados no están dados de alta en su inventario, pues ello no quiere decir que no procedan de la citada finca 3.522. Por ello, entiende que lo que procede es una segregación de los 14.101 metros cuadrados de la citada finca 3.522.

d) respecto a la descripción de la finca, declara la registradora que los 14.101 metros cuadrados a inmatricular tienen dos referencias catastrales: 18358001VK4713F0001YD, siendo su titular la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura y 18358001VK4713F0002UF, cuyo titular es el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, ambas con el mismo perímetro catastral, afirmando que no es admisible, que un mismo perímetro catastral tenga dos referencias. Debe deslindarse en cada referencia, el perímetro que corresponde a cada una de esas referencias. Y que no coincide la titularidad, puesto que se solicita la inmatriculación en favor de la Administración General del Estado y la titularidad de la parcela catastral corresponde al Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura.

3.º) la declaración de obra nueva no puede inscribirse mientras no exista exacta coincidencia en cuanto a la superficie construida y el número de plantas que comprende en la totalidad de los documentos que se aporten. Concluyendo, que debe ser la Administración General del Estado Español la que debe hacer la declaración de obra de uno o varios edificios administrativos dentro de ese perímetro de 14.101 metros cuadrados y una vez declarada la obra hacer la adscripción al organismo que corresponda o considere conveniente y no en régimen de propiedad horizontal tumbada.

3. El presentante interpone recurso frente a la calificación registral, de los defectos segundo y tercero alegados por la registradora. En cuando al segundo alega:

1.º) respecto al título: «el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado figuran en situación de alta de dominio público y afectados a servicios desde 1987 un inmueble compuesto por dos edificios (A y B) con n.º de código de bien: 1987-724-28-999-1212-001 y 724-28-999-1213-001, respectivamente. El inmueble está adscrito al O.A. Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura- Ministerio de Cultura por Acta de 26/3/2004. Actualmente, su uso se comparte con otros Organismos del Ministerio de Cultura, el procedimiento de edificio concurrente está sin finalizar al encontrarse el Acta de Afectación en trámite de firma, pues se ha tenido que subsanar la Orden Ministerial de edificio concurrente, realizando al respecto nuestros servicios técnicos un estudio de distribución de espacios. Una vez finalice este proceso se actualizará, en su caso, la situación registral del inmueble (...).» El cerro es un promontorio vallado que pertenecía a la Corona, parte del cual fue cedido por la Reina Cristina regente en 1853 para la construcción del Real Observatorio Astronómico. Se ha obtenido copia autenticada del Archivo del Palacio Real del acta de cesión de 28 de febrero de 1853 por la que el Real Observatorio Astronómico de Madrid toma posesión del terreno cedido por la Reina Cristina regente. Por tanto, cuando en el año 1881 se inscribe la finca 3.522 del término de Madrid, ya no se incluyeron los terrenos cedidos al Real Observatorio Astronómico.

Posteriormente, mediante acta de fecha 1 de septiembre de 1886, de los terrenos cedidos al Observatorio Astronómico se deslindó una porción de los mismos para la

construcción de la Escuela de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, actual Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura. Los edificios se construyeron en los años 1888 (edificio A) y 1917 (edificio B) sobre estos terrenos deslindados en el año 1886, los cuales se ubican en la parcela que ahora se pretende inmatricular, habiéndose inscrito posteriormente la finca matriz de la que salían todos los terrenos, estos ya no fueron incluidos en su inscripción, al haber sido deslindados en el año 1886.

2.º) respecto a la titularidad, la Administración General de Estado desarrolla sus funciones a través de organismos públicos dependientes de ella con funciones y cometidos propios, siendo la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura unos de estos. Por tanto, el órgano competente es la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, adscrito al Ministerio de Cultura a través de la Secretaría de Estado. Corresponde a la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, en virtud de lo preceptuado en el artículo 3.i) del Real Decreto 1379/1999, de 27 de agosto, de Regulación de la Gerencia, la gestión patrimonial de los inmuebles que por cualquier título utilice el Departamento, salvo cuando esté atribuida directamente a otra Dirección General u organismo público del mismo, en especial de los negocios jurídicos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. A estos efectos tendrá la consideración de unidad del Ministerio encargada de la administración, gestión y conservación de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado afectados o adscritos al Departamento o la Gerencia y de coordinación de actuaciones con la Dirección General de Patrimonio del Estado para la adecuada administración y optimización del uso de los bienes inmuebles, en los términos establecidos en el artículo 13 de la mencionada ley.

3.º) respecto a la procedencia de la finca, de la identificación de los actuales linderos de la parcela a inmatricular no puede extraerse la conclusión de que la misma procede de otra finca de mayor cabida, con los datos y la documentación que se aporta. Las fincas 76.019 y 8.665, que lindan con los terrenos a inmatricular, provienen de segregaciones de la finca matriz 3.522 del Real Patronato de la Basílica de Nuestra Señora de Atocha inscrita en el Antiguo Registro de Mediodía. De la descripción registral de la finca 3.522 resulta que el linda por poniente-oeste, entre otros inmuebles, con terrenos que corresponden en parte al Parque de El Retiro y con el Observatorio Astronómico, por lo que, si la matriz linda con terrenos de dicho Observatorio y los terrenos a inmatricular se deslindaron del mismo, previamente, dichos terrenos no pueden estar dentro de la matriz, puesto que cuando se inscribió, ya no se incluían los terrenos cedidos al Real Observatorio. Ello significa que siquiera colindan. Esta conclusión se refuerza con la certificación del Patrimonio Nacional aportada que concluye que la parcela catastral con referencia 1835801VK4713F0001YD no está incluida en los inventarios de inmuebles del Patrimonio Nacional.

Por ello, no es posible, como propone la registradora, segregar de la finca 3.522 la parcela que ahora se pretende inmatricular, pues al no estar incluida en dicha finca, su posible segregación no sería coherente con la realidad, pues aunque segregando los 14.101 metros cuadrados a inmatricular, seguiría quedando un resto de superficie considerable a nombre del Patronato en la finca 3.522, estaríamos procediendo a dar forma jurídica a una situación que no se ajusta a la realidad física, perjudicando a Patrimonio Nacional, al segregar unos terrenos del resto de su matriz de la que son titulares, cuando no están incluidos dentro de la misma.

4.º) respecto a la descripción de la finca y la cuestión de que «no es admisible que un mismo perímetro catastral tenga dos referencias», declara que la referencia catastral de la que es titular el Ministerio de Cultura está regularizada recientemente en el Catastro y figuran con una sola referencia 1835801VK4713F0001YD, en cuyo perímetro se hallan enclavado, además, un edificio del «Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible-Cedex (referencia catastral 1835801VK4713F0002UF), casetas, los jardines (...) y los viales de acceso. El Catastro ha asignado a GIEC del total de superficie del terreno (14.101 m²) un 50% de participación en régimen de propiedad horizontal (tumbada); es decir, Catastro ha determinado hacerlo así basándose en la realidad física

del inmueble, que obedece a que los mismos propietarios comparten y utilizan una serie de servicios comunes (jardines, viales, aceras, accesos...) dentro de la parcelación individual de sus edificios (no inscritos todavía)», sin que haya tenido a la vista la Dirección General de Catastro ningún título de constitución de la propiedad horizontal.

4. Respecto al defecto tercero, alegan que la certificación catastral habla de una superficie construida de 10.247 metros cuadrados en una parcela de 14.101 metros cuadrados cuya parcela está compuesta de varias edificaciones, «sin distinguir Edificio A y Edificio B, y sin excluir expresamente lo que del conjunto de la documentación aportada se denomina Edificio C –edificio Cedex– al que se dice que corresponde otra referencia catastral 18358001VK4713F0002UF (Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible Cedex) ambas con el mismo perímetro catastral». En la documentación aportada se han descrito y acotado los linderos del actual perímetro catastral, solicitando la inmatriculación del terreno y la inscripción de la declaración de obra nueva de los edificios adscritos al Organismo Autónomo que de él depende (edificios A, B y transformador), no de los inmuebles afectados a otros ministerios. Sobre la falta de coincidencia del número de plantas y superficie construida en la certificación administrativa con respecto a la certificación catastral, en la que existen elementos comunes que implican una división horizontal, sin acceso registral, por falta de previa inscripción de la parcela sobre la que declara la edificación, alegan que la certificación administrativa se ha basado en hacer coincidir tanto el suelo como el vuelo catastral con la superficie que se pretende inmatricular, especificando la parte de elementos comunes, incluido el transformador, que es común y que no existe una división horizontal como tal de sus edificaciones, la cual solo resulta de la certificación catastral, que ha sido determinada por el Catastro de una manera un tanto arbitraria.

La distribución de espacios realizada en la certificación y dominio se ha basado en la modificación comunicada a la Subdirección General de Patrimonio del Estado para subsanar la Orden Ministerial de afectación concurrente del inmueble. Se reitera que dicha acta de afectación concurrente se encuentra en fase de tramitación. «La certificación catastral indica una superficie construida de 10.609 m², que es la superficie total construida que figura en la certificación administrativa y en el certificado técnico. De hecho, se detalla en la misma “La suma total de superficie construida de ambos edificios (sin caseta transformador eléctrico de 77 m²) es de 10.532 m² (7.950 m² A + 2.582 B)”. Si se suman los 77 m² del transformador eléctrico que es anejo a ambos edificios y elemento común de los mismos –tal como se detalla en el apartado cuarto de la certificación–, da un montante de 10.609 m². La suma de las superficies catastrales del inmueble es: edificio A=7328 m² + edificio B 2430 m² + 851 de elementos comunes, sumando todas el resultado son los 10.609 m² construidos que figuran en catastro».

5. Para resolver el presente recurso debemos diferenciar los dos actos jurídicos cuya inscripción se solicita en el título presentado: la inmatriculación de la finca y la inscripción de parte de una obra nueva, todos ellos a través de la certificación administrativa de dominio. Procede, por tanto, examinar el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, que regula un medio inmatriculador excepcional, cual es la de la certificación administrativa de dominio y de inscripción de una obra nueva. Pero, previamente, para centrar correctamente el objeto del recurso, debe partirse de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas que dispone, bajo la rúbrica «Obligatoriedad de la inscripción»: «Las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros». El medio inmatriculador de la certificación administrativa de dominio del artículo 206, precisamente, es uno de los medios que permite facilitar el cumplimiento de esta obligatoriedad de inscripción de los bienes de titularidad pública. Además, al estar ante documentos administrativos, el ámbito de la calificación se delimita en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, es decir «a la competencia del órgano, a la congruencia de la

resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro», como consecuencia de la presunción de ejecutividad y legalidad que tienen los actos administrativos, conforme a los artículos 38 y 39.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo 39/2015, de 1 de octubre.

6. Desde un punto de vista histórico, desde su admisión como medio inmatriculador de la posesión por el Real Decreto de 11 de noviembre de 1864, cuando no existiera título escrito de propiedad de los bienes pertenecientes al Estado, hasta que se incluye en la Ley Hipotecaria de 1946, como medio inmatriculador del dominio, esta certificación administrativa se configuraba como un medio excepcional, por el cual el Estado no precisaba acudir a expedientes posesorios como los particulares. Es decir, no tenía por qué acudir a una autenticación judicial cuando esto se podía obtener por medio de sus propios funcionarios facultados para certificar. La redacción actual de la norma procede de la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que adapta su redacción a los principios de igualdad y libertad religiosa de los artículos 14 y 16 de la Constitución y a la exigencia de la inscripción de la georreferenciación de la finca, como circunstancia necesaria, en la inmatriculación de las fincas, ampliando su ámbito a otras operaciones como las declaraciones de obra nueva, división horizontal o constitución de conjuntos inmobiliarios, pudiendo incluso ser título hábil para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, disponiendo en su párrafo primero: «Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo».

7. Con respecto a la inmatriculación de la finca, la primera cuestión que se plantea es la relativa a la titularidad de la finca. Se solicita la inscripción en favor de la Administración General del Estado y lo solicita el Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y equipamientos de Cultura del Ministerio de Cultura. Este es un organismo público adscrito al Ministerio de Cultura, que es responsable de la ejecución de infraestructuras y equipamientos que sean competencia del Ministerio, así como de la gestión del patrimonio inmobiliario afectado al Departamento. Según resulta de la certificación calificada, el inmueble está adscrito al citado Organismo Autónomo por acta de 26 de marzo de 2004, como título escrito de dominio, que se acompaña. Por tanto, solicitándose la inmatriculación en nombre de la Administración General del Estado, es procedente acudir a este medio de inmatriculación, por tratarse de una Administración Pública, solicitando la inscripción un ente administrativo integrado en la estructura general del Ministerio de Cultura y, por tanto, del Estado. Es decir, se ha cumplido con el requisito de competencia al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Debe diferenciarse la titularidad pública de la finca de su adscripción a un organismo público dependiente de la Administración titular, para su vinculación directa a un servicio de su competencia, o para el cumplimiento de sus fines propios, o de otro, que en ningún caso altera la titularidad del bien, conforme al artículo 73 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

8. En cuanto al defecto alegado por la registradora, de no constar el modo y título público de adquisición de la parcela de terreno cuya inmatriculación se pretende. De la

documentación presentada resulta que el título de dominio, al que trata de suplir la certificación administrativa, se compone de tres documentos.

El primero es el acta de desafectación de 26 de marzo de 2004, por la cual el Patrimonio del Estado desafecta el bien cuya inmatriculación se solicita y lo adscribe al Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y en cumplimiento de la Orden Ministerial de 13 de marzo de 2003 las entrega a la representante de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Educación y Cultura, quien las recibe de conformidad, para ser destinadas al fin pactado, quedando desde este momento incorporadas al dominio público y asumiendo la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Educación y Cultura el ejercicio de las competencias demaniales sobre las mismas, incluidas la de su administración y conservación. La representante de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Educación y Cultura se compromete a reintegrar al Patrimonio del Estado las fincas que recibe, tan pronto como dejen de ser necesarias para el cumplimiento de sus fines. Dicha acta se acompaña a la certificación calificada. Este título determina que la titularidad de la finca corresponde a la Administración General del Estado y su adscripción al Ministerio de Cultura.

El segundo es el acta de toma de posesión del terreno cedido por la Corona de 28 de febrero de 1853 de 488.474 pies, equivalentes a 45.380 metros cuadrados. Se acredita con certificación del Archivo de Palacio de 5 de agosto de 2.024, firmado por doña M. M. P. B., directora del Archivo General de la Administración. De esta resulta que de la finca que pertenecía a la Corona, se cede al Real Observatorio una franja de la misma en el año 1853. La inscripción de la finca de la que proceden se produce en el año 1881, ya sin tener en cuenta los terrenos cedidos al Real Observatorio Astronómico, constituyendo la finca 3.522 del término de Madrid.

El tercero es el acta de deslinde de 1 de septiembre de 1886, por la cual se deslindaron de los terrenos procedentes del Observatorio Astronómico, un terreno destinado a la construcción de las Escuelas de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos. Respecto a este alega la registradora que no se acompaña copia auténtica del acta, reconociendo expresamente el recurrente que no se tiene constancia de dicho documento.

Esta exigencia no coincide con lo que dispone el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, puesto que la aportación del título escrito de dominio es potestativa, se realizará «cuando dispongan de él». Por tanto, cuando no se disponga, podrá inmatricularse con la certificación administrativa librada, «previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición». Y eso es lo que hace la certificación calificada, acompañar el documento del que resulta su adscripción, relatando los títulos y modos de adquisición de los que resulta la adscripción, aunque no los acompañe, pues dicho requisito no es necesario.

Además, también expresa la «fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo».

Como resulta de la certificación, en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado figuran en situación de alta de dominio público y afectados a servicios desde el año 1987 un inmueble compuesto por dos edificios (A y B) con número de código de bien: 1987-724-28-999-1212-001 y 724-28-999-1213-001, respectivamente. El inmueble está adscrito al Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura del Ministerio de Cultura por acta de fecha 26 de marzo de 2024.

Ciertamente, en la certificación calificada se dice que no se ha podido encontrar el título del deslinde de la finca que ahora se pretende inmatricular, pero, el actual artículo 206.4 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de

junio permite la utilización de la certificación administrativa de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Y como ha declarado esta Dirección General en la Resolución de 25 de octubre de 2018, la certificación administrativa de dominio, como medio de reanudar el tracto sucesivo interrumpido tiene carácter excepcional, lo que obliga al registrador a una minuciosa comprobación del cumplimiento de los requisitos y exigencias legales, a fin de evitar la indebida utilización de este mecanismo para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros, siendo facultativo para la Administración actuante elegir entre el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, o el de la certificación administrativa del dominio del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, sin que la opción a favor de la vía de la certificación administrativa de dominio constituya per se defecto obstativo a la inscripción. Además, en el presente caso se cumplen las circunstancias que permiten aplicar este medio de reanudar el tracto sucesivo interrumpido que invocó la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 2017, es decir, la extraordinaria dificultad del promotor del expediente de reanudación del tracto para conseguir los títulos intermedios, lo que le permite acudir a la certificación administrativa de dominio para reanudar el tracto, al no poder acceder la Administración a los diferentes títulos que enlazarían la titularidad registral con la de la propia Administración certificante.

Por tanto, el título cumple con todos los requisitos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, pues ha sido dictado por órgano competente, la petición de inmatriculación, como conclusión de la resolución administrativa, es congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido y son correctas las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral, por lo que el defecto alegado por la registradora debe ser revocado, por aplicación de los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario.

9. Respecto a la titularidad, se solicita la inmatriculación a favor de la Administración General del Estado Español, cuando la parcela catastral, a nombre de la Gerencia, alberga edificios administrativos, no solo de la Gerencia sino de otros organismos -Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas- según Catastro, en régimen de propiedad horizontal tumbada al otro 50 %, sin que se haya inmatriculado el terreno, sin el cual no puede declararse la obra nueva y la división horizontal. En este punto debe reseñarse que el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas es organismo autónomo, regulado por el Decreto de 23 de agosto de 1957. Está adscrito orgánicamente al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y depende funcionalmente de este ministerio y del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Es medio propio de la Administración General del Estado y su Estatuto, fue aprobado por el Real Decreto 1136/2002, de 31 de octubre. Por tanto, el hecho alegado por la registradora no obsta para la inmatriculación de la finca en favor de la Administración General del Estado, como titular de la finca, aunque no lo solicite el citado Centro de Estudios, primero porque estamos ante el cumplimiento de una obligación legal, conforme al citado artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre; y segundo porque se solicita por un organismo que está facultado para ello, pues una cosa es la titularidad pública del bien y otra el organismo administrativo al que esté adscrito. La Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, conforme al artículo 3.i) del Real Decreto 1379/1999, de 27 de agosto, de Regulación de la Gerencia, tiene encomendada la gestión patrimonial de los inmuebles que por cualquier título utilice el Departamento, salvo cuando esté atribuida directamente a otra Dirección General u organismo público del mismo, en especial de los negocios jurídicos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Por tanto, el defecto de titularidad alegado por la registradora también debe ser revocado.

10. Respecto a la procedencia de la finca, la registradora observa obstáculos que pueden surgir del Registro, lo cual si está dentro del ámbito de calificación del artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Señala tres obstáculos que surgen del Registro.

El primero que la porción de terreno a inmatricular está inscrita, por encontrarse incluida dentro de otra mayor, por lo que de practicarse el asiento se produciría una doble inmatriculación de la finca. Para la registradora lo procedente es que los 14.101 metros cuadrados se segreguen de la finca matriz originaria, la registral 3.522 del término de Madrid. Extrae esta conclusión del hecho por el cual la finca 76.019 del término de Madrid circunda la finca a inmatricular. Y dicha finca circundante se creó por segregación de la finca matriz 3.522 del término de Madrid.

El recurrente, por el contrario, entiende que, aunque las fincas 76.019 y 8.665 provienen de segregaciones de la finca matriz 3.522, la descripción de esta identifica como su lindero poniente-oeste, entre otros inmuebles, los terrenos del Real Observatorio Astronómico. Por ello, si la matriz linda con terrenos de dicho Real Observatorio, no pueden coincidir con los 14.101 metros cuadrados a inmatricular, deslindados con carácter previo a la inscripción de la finca 3.522. En conclusión, la finca que se pretende inmatricular no linda con la finca registral 3.522, sino con la finca del Real Observatorio, finca 76.019, segregada de la matriz 3.522. Por ello, dichos terrenos no pueden estar dentro de la matriz. De las descripciones de las fincas 3.522, 76.019 y la de la parcela que se pretende inmatricular también resulta que no son colindantes. La misma conclusión se deriva de la certificación de doña M. D. M. C., gerente del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional de 3 de julio de 2024, en la que afirma que la finca a inmatricular nunca ha estado inventariada en favor del mismo. Entiende erróneamente la registradora que dicha certificación «tan solo dice que la Referencia Catastral 8358001VK4713F0001YD no están incluidos en el inventario de bienes del Patrimonio Nacional ni en el del Real Patronato (...) Pero el que no estén inventariados no quiere decir que dichos terrenos no procedan de la finca 3.522 del Antiguo Registro de Madrid». Sin embargo, la citada gerente emite dicha certificación en vista de la certificación catastral descriptiva y gráfica y de la nota simple del Registro de la Propiedad, de lo que se concluye que dicha parcela nunca figuró en el inventario del Patrimonio Nacional, ni como parcela independiente, ni integrada en la 3.522, pues la cesión de terrenos al Real Observatorio fue previa a su inscripción y, por ello, posiblemente, nunca tuvo conocimiento e incluso documentación del deslinde efectuado en el año 1886.

El segundo obstáculo que señala es que no se haya aportado el acta de deslinde del año 1886, que la finca a inmatricular procede de otra mayor inscrita. Pero, como hemos dicho en el fundamento de Derecho octavo, la certificación administrativa de dominio pueda utilizarse para reanudar el tracto sucesivo interrumpido y el título escrito de dominio puede acompañarse si se dispone de él, pero no cuando no es así.

El tercer obstáculo es que se pretendan inmatricular 14.101 metros cuadrados, cuando en dicha acta se deslindaron 9.500 metros cuadrados. Con respecto a esa diferencia entre los 9.500 metros y los 14.101, es doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 11 de abril de 2024, que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Y ello también ocurre en el presente caso, donde el deslinde del año 1886 del que no aparece el título ni se inscribió en su día, se hizo con una técnica no georreferenciada, que podía adolecer de cierta imprecisión. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 18 de septiembre de 2024, esta doctrina no obsta para que, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión, como ocurre en el presente caso.

En todo caso, la registradora, teniendo esas dudas, podría haber iniciado de oficio un expediente el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aplicando la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 31 de enero de 2024, por la cual las

dudas que, en una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, extensible a la certificación administrativa de dominio del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, le puedan surgir al registrador acerca de la eventual invasión de una finca ya inscrita, deben llevarle a suspender la inscripción y a la tramitación de oficio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para tratar de solventar las dudas, lo cual no ha hecho en el presente caso. Pero, analizadas las objeciones, ningún obstáculo hay para la inmatriculación de la finca, dada la coincidencia de los linderos de la certificación administrativa con la realidad física, por lo que tampoco sería necesario tramitar dicho expediente.

11. Respecto al defecto alegado de la falta de coincidencia entre la descripción de la finca en el título y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, la registradora alega dos cuestiones:

La primera es la de la falta de coincidencia en la titularidad para la cual se solicita la inmatriculación de la finca y la que consta en la certificación catastral. Dicha circunstancia no es defecto que impida la inscripción, pues como declaró la Resoluciones de esta Dirección General de 7 de abril y 25 de septiembre de 2017, no es necesario que de la certificación catastral resulte que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente, pues tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 debe considerarse tácitamente derogado el Título VI del Reglamento Hipotecario y, por tanto, su artículo 298, que exigía dicho requisito. Por otro lado, la Administración General de Estado desarrolla sus funciones a través de organismos públicos dependientes de ella con funciones y cometidos propios, como el Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, que se integra dentro de la Administración General del Estado.

La segunda es la relativa a la descripción de la finca, cuando la registradora entiende que no es admisible, que un mismo perímetro catastral tenga dos referencias, sino que debe deslindarse en cada referencia, el perímetro que corresponde a cada una de esas referencias. Olvida la registradora que esta cuestión está mediatizada por el hecho de que existe catastralmente una propiedad horizontal sobre la finca que se pretende inmatricular. Ello determina, como pasa en todas las propiedades horizontales que todas las referencias catastrales de los elementos privativos en los que se divide la propiedad horizontal se identifican en la cartografía sobre el terreno de la finca matriz, sobre la que se asienta la declaración de obra nueva y la división horizontal.

Ello es consecuencia de los distintos métodos de trabajo que utiliza el Catastro con la parcela catastral y el Registro de la Propiedad con la finca registral. En el Catastro desaparece la finca matriz de la propiedad horizontal y todas las referencias catastrales de las parcelas que se integra en ella nos llevan al perímetro de la matriz. Sin embargo, en el Registro de la Propiedad, la finca matriz no desaparece, manteniendo su individualidad, pues en ella se contienen la inscripción de los estatutos y la descripción de los elementos comunes, pudiendo ser objeto de inscripción la georreferenciación de la finca matriz. Es decir, se inscribe la georreferenciación en el folio de la finca matriz y la coordinación gráfica con el Catastro se produce respecto de cada uno de los elementos privativos, cuyo estado será el de finca sobre inmueble coordinado gráficamente con el Catastro. Por tanto, es incorrecta la afirmación de la registradora relativa a la imposibilidad de que un solo recinto contenga dos referencias catastrales. Pero, la existencia de la constitución de un régimen de propiedad horizontal no puede derivarse de lo que diga una certificación catastral descriptiva y gráfica, pues se requiere un título constitutivo, que puede ser la certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, en la que el titular registral de la finca, pues estamos ante un acto de riguroso dominio otorgue el título constitutivo de la propiedad horizontal y solicite su inscripción registral, lo que no ha ocurrido en el presente caso. Pero, como declara el recurrente no hay una propiedad horizontal constituida. A lo sumo una propiedad horizontal tumbada o con elementos comunes vinculados «ob rem». Pero, dicho régimen deberá constituirse por la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura y el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas, cuando se concluya el acta de edificio concurrente.

Pero, la no conclusión del mismo no puede configurarse como defecto que impida la inmatriculación y la inscripción de la declaración de obra nueva a nombre de la Administración General del Estado, con adscripción de la obra nueva a la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, aunque no se solicite la inscripción de la otra parte de la obra nueva y su adscripción al Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas.

Lo verdaderamente esencial para decidir si se puede inmatricular la finca es que la descripción de la misma en el título calificado coincida con la descripción de la parcela catastral, que se deriva de su certificación catastral descriptiva y gráfica. Coincidencia que en el presente caso si se produce. En la certificación administrativa de fecha 20 de febrero de 2024, firmada por don I. C. G., subdirector general de Contratación y Gestión Patrimonial del Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, organismo adscrito al Ministerio de Cultura, el solar a inmatricular en favor de la Administración General del Estado se describe como «urbana. Solar de 14.101 m² situado en el denominado Cerro (...) de Madrid, cuyo recinto ocupan diversos edificios administrativos afectados al Ministerio de Cultura y al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en régimen, según Catastro, de propiedad horizontal tumbada al 50 %».

Siendo sus linderos: «al norte, con (...) del Parque del Retiro (ref. catastral 2043581VK4724C0001WU); sur, con vial prolongación calle (...) (ref. catastral 1835803VK4713F0001QD) y terrenos del Observatorio Astronómico Nacional (ref. catastral 1835829VK4713F0001BD); este, con cantón servicio de limpieza del Ayuntamiento de Madrid (ref. catastral 2043551VK4724C0001BU) y Huerto del Francés/ Viveros Municipales del Parque del Retiro (ref. catastral 2043574VK4724C0001SU); y oeste, con calle (...) donde está situada escalinata de acceso al recinto Cerro (...) Este terreno tiene dos referencias catastrales: 1835801VK4713F0001YD (Ministerio de Cultura- GIEC) y 1835801VK4713F0002UF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible-Cedex), ambas con el mismo perímetro catastral. Si bien, los edificios afectados al Ministerio de Cultura y que se pretende declarar obra nueva-antigua pertenecen sólo a la referencia catastral 1835801VK4713F0001YD».

En el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado figuran en situación de alta de dominio público y afectados a servicios desde el año 1987 un inmueble compuesto por dos edificios (A y B) con número de código de bien 1987-724-28-999-1212-001 y 724-28-999-1213-001. Por tanto, se cumple con el requisito exigido por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la coincidencia de la descripción del título con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral correspondiente con la finca a inmatricular. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2004 declaró que no cabe inmatricular una finca si no se aporta, junto con el título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de aquélla en dicho título, cualquiera que sea esa finca y también su titular o medio de inmatriculación empleado. Por tanto, el defecto de la falta de coincidencia de la descripción de la certificación administrativa y la del Catastro debe ser también revocado y debe procederse a la inmatriculación del solar en favor de la Administración General del Estado.

12. Con referencia a la inscripción de la declaración de obra nueva, la certificación administrativa de dominio también es título hábil para proceder a la inscripción de dicha declaración, siempre que se acredite el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y de las derivadas de la legislación sobre ordenación de la edificación, como declaró la Resolución de 22 de mayo de 2013. En el presente caso, nos encontraríamos ante la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva parcial, por el régimen de antigüedad del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre. En el presente caso, se acredita con la certificación catastral la antigüedad de la obra, que es del año 1975, con base en la cual no es exigible la aportación del seguro decenal, pues han transcurrido más de 10 años desde la terminación de la obra, como declaró la Resolución de 23 de octubre de 2017, ni del Libro del Edificio, por ser la

terminación de la obra anterior a la exigencia de dicho requisito legal, como declaró la Resolución de 19 de febrero de 2018. Se acompaña una certificación técnica, expedida por doña M. A. S. P., Arquitecto, consejera-técnica de la Subdirección General de Obras de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, Organismo Autónomo del Ministerio de Cultura y Deporte, de fecha 20 de diciembre de 2023, que describe la obra en términos totalmente coincidentes con el título. En cuanto al certificado de eficiencia energética, no es exigible en la inscripción de obras nuevas declaradas por antigüedad, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2020.

13. Respecto a las diferencias descriptivas entre la descripción catastral y la que figura en el certificado técnico, relativa al número de plantas y superficie construida, entiende la registradora que ello es contrario al principio hipotecario de especialidad y al artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Analizado dicho artículo, respecto a la inscripción de la declaración de obra nueva por certificación administrativa de dominio, este exige literalmente que «se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10». No se impone que la descripción de la obra nueva en el título tenga que coincidir con la que consta en el Catastro, puesto que es competencia del técnico dicha descripción y el requisito se ha cumplido.

Por otro lado, analizados ambos documentos, es evidente que la certificación catastral indica una superficie construida de 10.609 metros cuadrados, coincidente con la superficie total construida que figura en la certificación administrativa y en el certificado técnico. De hecho, se detalla en la misma «la suma total de superficie construida de ambos edificios (sin caseta transformador eléctrico de 77 metros cuadrados) es de 10.532 m² (7.950 metros cuadrados A + 2.582 metros cuadrados B)». Si se suman los 77 m² del transformador eléctrico que es anejo a ambos edificios y elemento común de los mismos –tal como se detalla en el apartado cuarto de la certificación–, da un montante de 10.609 m². La suma de las superficies catastrales del inmueble es: edificio A=7328 m² + edificio B 2430 m² + 851 de elementos comunes, sumando todas el resultado son los 10.609 m² construidos que figuran en catastro». También se ha cumplido con el principio de especialidad, puesto que en el informe complementario de la citada arquitecta, se describen las superficies del edificio adscrito al Organismo Autónomo que solicita la inmatriculación, sin aludir a las que corresponden al Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas, el otro titular del elemento privativo, expresando la certificación que solo se solicita la inscripción de la declaración de obra nueva de los edificios adscritos al Ministerio de Cultura y no al otro adscrito al Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, a quien corresponde el otro elemento privativo de la propiedad horizontal. La falta de aprobación del acta de edificio concurrente no puede ser requisito que impida la inscripción de la declaración de obra nueva parcial de los edificios adscritos a la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, con arreglo a las normas del Derecho Administrativo.

Añade la registradora que la existencia de elementos comunes en la certificación catastral supone que se ha realizado una división horizontal cuyo acceso al Registro no ha tenido lugar por falta de previa inscripción de la parcela sobre la que declara la edificación, y cuya cotitularidad se desconoce. El recurrente declara en su escrito de interposición del recurso que la certificación administrativa se ha basado en hacer coincidir tanto el suelo como el vuelo catastral con la superficie que se pretende inscribir, para que coincidan las superficies registral y catastral, tomando como base esta última. En la certificación administrativa presentada de septiembre de 2024, se especifica con claridad la parte de elementos comunes, incluido el transformador, sin que exista una división horizontal, como tal, de las edificaciones y que, si bien se han especificado la parte de elementos comunes de los edificios en el certificado descriptivo, no coinciden su distribución (aunque sí la superficie) con los determinados por Catastro, que lo ha hecho de una manera arbitraria con sus herramientas informáticas. Y tiene razón el recurrente, cuando declara que el principio de especialidad está suficientemente cumplido, vista toda la documentación aportada al expediente, aunque pueda existir una propiedad horizontal

tumbada, cuya inscripción no se solicita, puesto que debe concluirse el expediente de edificio concurrente.

Por tanto, lo que ha solicitado la recurrente es la inscripción de una declaración de obra nueva parcial, en cuanto a los edificios que tiene adscritos, los cuales se han descrito por el técnico. Por ello, aplicando la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 17 de enero de 2023, es inscribible dicha declaración de obra nueva parcial respecto a los edificios adscritos a la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, al cumplirse todos los requisitos que exige el principio de especialidad. Con su inscripción no se impediría al Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas la inscripción de la declaración de obra nueva de los edificios adscritos al mismo, cuya titularidad final es la de la Administración General del Estado.

Ciertamente, no alude la registradora a la exigencia de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación en su nota, por lo que la presente resolución no entra en el análisis de estas circunstancias, pero dadas las circunstancias del caso, este requisito es de fácil cumplimiento, pudiendo ser identificadas por el técnico, o extraerlas del informe catastral de ubicación de las construcciones.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, debiendo procederse a la inmatriculación de la finca, por coincidir la descripción de la certificación administrativa y los de la certificación catastral descriptiva y gráfica, en cuanto al solar y la inscripción de la declaración de la obra nueva parcial de los edificios en favor de la Administración General del Estado y su adscripción a la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Cultura, con la descripción que resulta de la certificación del técnico, conforme al régimen de la declaración de obra nueva antigua, por cumplirse todos los requisitos legales, sin pronunciamiento expreso respecto a las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, por no haber sido este defecto señalado por la registradora, las cuales puede obtener la registradora de la Sede Electrónica del Catastro.

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 febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.