

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8623 *Resolución de 10 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don José Antonio Riera Álvarez, notario de Arucas, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 26 de noviembre de 2020 ante el notario de Arucas, don José Antonio Riera Álvarez, con el número 1.776 de protocolo, don R. A. R. D. y doña F. G. C., como titulares de la finca registral número 3.749 del término de Firgas, declaran sobre la misma la ampliación de una edificación terminada.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento presentado el día 10/12/2020 y suscrito en Arucas el 26/11/2020 por José Antonio Riera Álvarez, número 1776/2020 y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no se practica inscripción alguna porque el contenido de la certificación catastral es incongruente, por lo que la porción de suelo ocupada por la edificación no está identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica a los efectos de comprobar que la edificación se ubica dentro de la parcela y que no invade colindantes.

Dicha calificación se basa en los siguientes

Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 10/12/2020, asiento 1809 del tomo 110 del Diario, entrada número 5216 de 2020.

2.º La certificación catastral incorporada resulta incongruente: numéricamente señala que la construcción ocupa 150 m², pero las coordenadas que resultan de la misma se corresponden con 160 m². Según el documento presentado ocupa 150 m².

El documento tiene por objeto la declaración de obra de 150 m² ocupados, las coordenadas de referenciación geográfica de la edificación que se aportan determinan la superficie ocupada en 160 m².

Fundamentos de Derecho: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los

otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria por Ley 13/2015 de 24 de junio. Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015.

Artículos 9, 10, 198, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria Artículo 202 RDL 1946/59 según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio. artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Resolución de la Dirección General de los Registros del Notariado de 8 de febrero de 2016. Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria por Ley 13/2015 de 24 de junio: Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Observaciones de conformidad con el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria: Aclarar cuál es la superficie real ocupada de la edificación. Si es la que resulta de las coordenadas del catastro, 160 m², rectificar la escritura para adecuarla a la misma. En el caso de que la real sean los 150 m² que indican la escritura, aportar coordenadas coincidentes.

Aportar coordenadas de referenciación geográfica de la edificación, en documento suscrito por técnico competente: en formato PDF y firmado digitalmente. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación. El formato aportado deberá permitir su análisis geométrico espacial y adecuado tratamiento en aplicación gráficas a fin de que el registrador pueda realizar su calificación y permitir que cuando se efectúen las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, se incluya también esta información.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día once de enero del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Antonio Riera Álvarez, notario de Arucas, interpuso recurso el día 12 de febrero de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

I. Escritura objeto de calificación.

Se cuestiona la inscripción de la Escritura de Rectificación Descriptiva de Finca (superficie, linderos y ampliación de obra nueva) autorizada por mí, en Arucas, el día 26 de noviembre de 2020, número 1776 de Protocolo.

Resultan relevantes para este recurso las siguientes circunstancias:

1. Las modificaciones de la finca se declaran de acuerdo con el contenido de la Certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida telemáticamente.

2. Según resulta de dicha Certificación catastral la finca tiene una superficie de 573 metros cuadrados frente a los 587 metros cuadrados que constan en el asiento registral, lo que supone una diferencia inferior al 5%.

3. La superficie de terreno ocupada por la edificación, 150 metros cuadrados, también es coincidente con la superficie que resulta de la Certificación catastral descriptiva y gráfica.

II. Calificación registral.

En calificación registral fechada el 11 de enero de 2021 se opone a la inscripción lo siguiente: "... 2.º La certificación catastral incorporada resulta incongruente: numéricamente señala que la construcción ocupa 150 m², pero las coordenadas que resultan de la misma se corresponden con 160 m². Según el documento presentado ocupa 150 m²...".

Recurso.

Por disentir de la calificación registral se plantea el presente recurso conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Artículo 202 Ley Hipotecaria. RR de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública de 8 de febrero de 2016, 30 de mayo de 2016, 5 de julio de 2016 y 7 de noviembre de 2016. Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro (BOE núm. 269, de 10 de octubre de 2020).

1. La obligada identificación de la superficie de suelo ocupada por el edificio mediante sus coordenadas de referenciación geográfica pretende obtener la certeza del posicionamiento absoluto de lo edificado dentro del perímetro de la finca. De no producirse dicha certeza puede exigirse para inscribir el edificio la delimitación geográfica de la finca sobre la que se ha construido, haciendo constar sus coordenadas.

En la escritura califica las coordenadas de la finca resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, plenamente coincidente con la descripción literaria que consta en la escritura. De la calificación registral no resulta que el señor registrador albergue duda alguna sobre la identidad de la finca, su delimitación perimetral y el posicionamiento de lo construido dentro de la misma.

2. Como tiene declarado el Centro Directivo, la delimitación de suelo ocupada por la edificación está más facilitada que en otros supuestos, pues cabe aportar una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación.

Es necesario en cualquier caso que el registrador no albergue dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre dentro de la finca y que no afecta a zonas de dominio público, servidumbres públicas o suelo de especial protección. De la calificación que se recurre no resulta que el señor registrador albergue duda sobre ninguna de estas circunstancias impositivas de la inscripción.

3. Por otro lado, deben tenerse en cuenta los criterios establecidos para considerar cuándo existe identidad gráfica, el procedimiento previsto para la inscripción de representaciones gráficas catastrales, la inexistencia de giros o desplazamientos en la cartografía catastral y el margen de tolerancia gráfica, todo ello conforme a la citada Resolución de 7 de octubre de 2020.

En base a lo expuesto, se debe entender cumplido, a juicio de quien recurre, el requisito de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación (R. 5 de julio de 2016. BOE 9 de agosto de 2016/7669) y se solicita a la Dirección General de Registros y del Notariado que admita el presente recurso con los documentos que

acompañó, revoque la calificación recurrida y disponga la inscripción del título calificado.»

IV

El registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2016, 6 de febrero, 29 de junio, 27 de julio y 2 de noviembre de 2017 y 10 de abril de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada.

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

– La finca registral número 3.749 del término de Firgas, tiene según Registro naturaleza rústica y una superficie de 587 metros cuadrados, sobre la que se encuentra construida una edificación de dos plantas con una superficie construida de 255 metros cuadrados y una superficie ocupada de suelo de 117 metros cuadrados.

– En el título se afirma corresponder con la parcela catastral 001202000DS41B0001AH que, según certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, tiene una superficie gráfica de 573 metros cuadrados y 292 metros cuadrados construidos.

– Se pretende la inscripción de la ampliación de la edificación en 37 metros cuadrados, quedando la superficie final construida con una superficie de 292 metros cuadrados.

– Según el título la descripción de la edificación es la siguiente: «La planta baja tiene una superficie construida de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) y consta de vivienda, aparcamiento, almacén y cuarto sobre el aljibe. La planta alta tiene una superficie de construida de ciento veintidós metros cuadrados (122 m²) y consta de vivienda, terraza en voladizo y terraza-porche. La azotea tiene una superficie construida de nueve metros cuadrados (9 m²) correspondiente a un cuarto de pileta». Esta descripción es totalmente coincidente con la descripción de la edificación que figura en la certificación catastral.

2. El registrador opone que la certificación catastral incorporada resulta incongruente ya que numéricamente señala que la construcción ocupa 150 metros cuadrados, pero las coordenadas que resultan de la misma se corresponden con 160 metros cuadrados; constando, según el documento presentado, que ocupa 150 metros cuadrados.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que las coordenadas de la finca resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, plenamente coincidente con la descripción literaria que consta en la escritura y que de la calificación registral no resulta duda alguna sobre la identidad de la finca, su delimitación perimetral y el posicionamiento de lo construido dentro de la misma.

3. En todo caso debe partirse de que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

En los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, se afirmó por esta Dirección General, en Resolución de 23 de mayo de 2016 (reiterada, entre otras, en la de 6 de febrero de 2017), que en tales casos «la superficie ocupada por la construcción

ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas».

No obstante, en el caso que nos ocupa, la ampliación de edificación declarada altera la superficie de parcela ocupada consignada en el Registro, por lo que es procedente aportar las coordenadas de la porción de suelo ocupada en los términos que exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Como ha reiterado esta Dirección General, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Asimismo, debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

4. En el supuesto de este expediente, se cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al aportarse certificación catastral de la que pueden obtenerse las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, habiendo obtenido el registrador las mismas del servicio habilitado en la Sede Electrónica de dicha Institución, tal y como se ha indicado en el fundamento anterior y también en las Resoluciones de 5 de julio de 2016 y 7 de febrero de 2017.

La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Esta cuestión ya se planteó en la Resolución de 2 de noviembre de 2017, en la que, aportándose coordenadas catastrales de la edificación, se consideró que la circunstancia de encontrarse representada la edificación en la cartografía catastral no implica que no deba calificarse la correspondencia de la misma con la que se describe en el título, y más aún, si la propia Sede Electrónica del Catastro permite obtener la geometría precisa de la edificación.

En nuestro caso, de la documentación que se acompaña resulta que la finca en cuestión tiene referencia catastral 001202000DS41B0001AH.

De la certificación catastral aportada resulta como dato alfanumérico que la edificación ocupa una superficie en planta baja de 150 metros cuadrados. En el título se describe la edificación con una superficie construida en planta baja de 150 metros cuadrados. No obstante, del fichero GML con las coordenadas de la edificación que resultan de la geometría catastral, a la que se remite el propio título, resulta que una superficie de suelo ocupada de 160 metros cuadrados.

Sin embargo, el supuesto de hecho de este expediente difiere del caso de la citada Resolución de 2 de noviembre de 2017, en el que la descripción de la edificación que figuraba en el título procedía de un certificado técnico. A diferencia de aquel caso, en el que ahora nos ocupa se observa que, pese a que no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas, sí que existe una coincidencia descriptiva total de la edificación con la que figura en Catastro. Por tanto, no hay duda alguna de que la edificación declarada es la misma que consta en Catastro, por lo que las coordenadas de ubicación son necesariamente las que resulten dadas respecto de dicha edificación por el citado Organismo.

La diferencia no reside aquí entre el título y Catastro, sino que nos encontramos, como indica el registrador, ante una diferencia entre los datos alfanuméricos y los gráficos que expresa el propio Catastro.

Esta circunstancia, en principio, no puede ser impeditiva de la inscripción cuando el título se ha ajustado descriptivamente a lo que resulta de Catastro, siempre que la calificación de tales coordenadas confirme la identidad de la edificación y la ubicación de la misma dentro de finca registral.

Debe considerarse en este punto que en los datos alfanuméricos que expresa Catastro no se computan ciertas superficies, como los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos que computan al 50% de su superficie. En concreto, en el supuesto de este recurso, la edificación descrita tiene elementos como voladizos y porches.

Todo ello sin perjuicio de que sería aconsejable una mayor precisión en la redacción del título expresando la superficie ocupada por la edificación según las coordenadas, que son las que, en definitiva, deben figurar en el asiento registral conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 10 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.