

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12188 *Resolución de 29 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 11 a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva y compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Serrano de Nicolás, notario de Barcelona, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, don Nicolás Nogueroles Peiró, a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 23 de febrero de 2016, ante el notario de Barcelona, don Ángel Serrano de Nicolás, número 247 de protocolo, se acordó la ampliación de una edificación declarada sobre la finca registral número 262 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 y la compraventa de dicha finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo tipificado en los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como con lo previsto en los artículos 39 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de Administraciones Públicas, se ha procedido a suspender la inscripción del documento que se dirá, por adolecer de defectos. Antecedentes de hecho 1.º—Con fecha 19 de abril último, se ha reintegrado en este Registro, copia en papel de la escritura autorizada el 23 de febrero de 2016 por el Notario de Barcelona don Ángel Serrano de Nicolás con el número de protocolo 247, mediante la cual doña M. T. R., declara la ampliación de la obra de la casa sita en esta ciudad, calle (...) inscrito en el tomo y, libro 850 de Horta, folio 6, finca número 262-N de este Registro y, posteriormente, la vende a don J. R. M. (30%) y a doña I. A. T. (70%). Dicha documentación ha motivado el asiento 355 del diario 143. 2.º—Según los datos resultantes de este Registro, la citada finca ocupa un solar de 73,66 metros cuadrados, que constituye el resto de la mentada finca, tras haberse realizado una segregación de 266,34 metros cuadrados de los 340 metros cuadrados que tenía la misma según su inscripción 2.ª 3.º—En la escritura objeto de la presente, se amplía la obra nueva sobre la totalidad del solar que según se indica es de 93,12 metros cuadrados. Para poder inscribir debe hacerse el exceso de cabida. Fundamentos de Derecho 1.º—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. 2.º—El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo

pena de nulidad. 3.º—El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales. 4.º—No se ha seguido para la rectificación de la cabida ni el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria o en su caso el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, conforme a la Resolución de la D.G.R.N. de 17 de noviembre de 2015. Resolución En consecuencia, se suspende la inscripción del documento presentado por no seguirse los procedimientos de los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria para hacer constar la rectificación de cabida. Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. art. 323 de la Ley Hipotecaria) No se ha practicado la inscripción que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada. Notificación. Autoridad e interesado. Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada. Prórroga de la vigencia del asiento Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días. Contra la presente calificación cabe: (...) Barcelona, a 9 de mayo de 2017. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Nicolás Nogueroles Peiró».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Valles número 1, don José Ernesto García-Treviajano Hinojosa, quien resolvió, en fecha 15 de junio de 2017, confirmar la calificación del registrador de la Propiedad de Barcelona número 11.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Ángel Serrano de Nicolás, notario de Barcelona, interpuso recurso mediante escrito fechado el día 3 de julio de 2017 y en el que alega lo siguiente: «1.º—La propia calificación es en sí contradictoria pues dice no haberse seguido ni el procedimiento del art. 199 Ley Hipotecaria (que corresponderá al propio Registro de la Propiedad, incluso sin que se le ruegue expresamente, según reciente doctrina registral, aunque también se ha hecho) o -alternativamente- el del art. 201 de la Ley Hipotecaria (que se considera improcedente dadas las circunstancias del caso, como se expone), alegando la Resolución de la D.G.R.N. de 17 de noviembre de 2015, que no es coincidente con el supuesto de la escritura, por mí autorizada, de 23 de febrero de 2016, pues aquí se trata –como el propio Registrador reconoce y también la calificación sustitutoria– de una mera rectificación de cabida, cierto que de más del 10 por ciento, al constar como resto, tras una segregación, la superficie de 73,66 metros cuadrados, y ser la obra nueva que se amplía de 93,12, pero no manifiesta que tenga ninguna duda, y difícilmente podría tenerla cuando es -como se decía- un resto de matriz, no finca segregada; además, es entre medianeras y, finalmente, no es una obra nueva reciente, sino de 23 de abril de 1996, aunque se declare ahora, sin que haya habido reclamación alguna, en las ya más de dos décadas transcurridas. Por lo que parece improcedente dilatar su inscripción cuando se trata de un claro supuesto de mera rectificación y únicamente, a lo más, procedería -incluso sin necesidad de rogarlo, pues procede hacerse de oficio- cumplir con las notificaciones a los colindantes, pero, en todo caso, como función del propio Registrador, que dice, sorprendentemente, no haberse cumplido cuando es él el llamado a cumplirla. Fundamentos de Derecho: Los mismos que el propio Registrador alega, y más en concreto, el propio art. 199 Ley Hipotecaria, por las circunstancias del caso, como son la mera rectificación, escasa diferencia aunque sobrepase el 10% y, sobre todo ser entre medianeras y de hace más de 20 años la obra «nueva» que ahora se declara. A ello se une la ya múltiple doctrina registral resumida por la Resolución DGRN de 4 de abril de 2017 y todas las que cita».

V

El registrador de la Propiedad de Barcelona número 11 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 170 del Reglamento Notarial; 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 22 de abril, 23 de mayo y 15 y 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva y compraventa concurriendo las siguientes circunstancias de hecho:

- La finca se encuentra descrita en el Registro como una casa que «ocupa una total superficie de setenta y tres metros, sesenta y seis decímetros cuadrados».
- En el expositivo I del título presentado se describe la finca de forma coincidente con la descripción registral aludida.
- Al efectuar la descripción de la ampliación de la edificación, en el título se afirma que «lo edificado ocupa sobre el solar la total superficie del mismo en su planta baja que es de 93,12 m²».

El registrador opone como defecto que para poder inscribir la ampliación de obra nueva debe hacerse previamente el exceso de cabida y es preciso tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria para tal rectificación de la descripción de la finca.

El notario recurre, considerando que el registrador debe proceder de oficio a la iniciación de dicho procedimiento.

2. En primer lugar, como ha reiterado esta Dirección General (*vid.*, por todas, Resolución de 30 de junio de 2017), debe recordarse que no es procedente la inscripción de la ampliación de la edificación en tanto no se inscriba el exceso de cabida de la finca, pues la superficie ocupada por la edificación (93,12 metros cuadrados) no cabe físicamente dentro de la finca registral (de 73,66 metros cuadrados). Caso distinto sería si la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita, pues en tal supuesto ningún defecto se ha expresado para practicar dicha operación registral.

3. Esta Dirección General ha reiterado, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

- Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a y b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

- El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación

geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

En el caso de este recurso, la rectificación de superficie que resulta de la descripción de la ampliación de la edificación supera el 10% de la cabida inscrita, por lo que para lograr su inscripción es precisa la previa tramitación de alguno de los procedimientos previstos en el artículo 199 o en el 201 de la Ley Hipotecaria, tal y como señala el registrador en su calificación.

4. Llegados a este punto, procede analizar la cuestión que se plantea por el recurrente que es si el registrador debe proceder de oficio al inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o si, al menos, debe considerarse implícita dicha solicitud en el documento presentado.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016), dicho procedimiento se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

De la escritura calificada no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma.

Esta solicitud tampoco puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que no se produce en el presente caso.

Pero es que tampoco se efectúa expresamente una rectificación de la descripción de la finca, pues en el expositivo I del título se describe en idénticos términos a los que constan en el Registro, sin que tampoco se haya procedido conforme a lo prescrito en el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ello provoca una discordancia entre la descripción del expositivo I y la de la ampliación de la obra nueva que se realiza en el mismo título, lo que justifica la exigencia del registrador en su calificación de proceder a la solicitud de previa rectificación de la descripción, en términos congruentes con tal ampliación, por alguno de los procedimientos previstos en el artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 29 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.