

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11081 *Resolución de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Chinchón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal y disolución de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don F., doña M. T. y don J. E. P. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Chinchón, doña Lucía Fernández Redondo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal y disolución de comunidad.

Hechos

I

Don F., doña M. T. y don J. E. P. M. y doña M. V. G. M. otorgaron el día 5 de junio de 2017 ante la notaria de Madrid, doña Aurora Ruiz Alonso, y con el número 2.041 de protocolo, una escritura de división horizontal y disolución de comunidad sobre la finca registral número 2.071 del término municipal de Belmonte del Tajo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chinchón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Antecedentes de hecho

La escritura se presentó a las diez horas y quince minutos del día 12-02-2019, asiento número 1605/0 del Diario 155. Entrada n.º 175/2019. N.º protocolo: 2041. Notario: Aurora Ruiz Alonso, de fecha 05-06-2017.

Esta escritura tiene por objeto la división horizontal y disolución de comunidad otorgada por Don F., Doña M. T. y Don J. E. P. M. y Doña M. V. G. M. (representada esta última por Don A. H. G.) sobre la registral 2071 del término municipal de Belmonte del Tajo, que está descrita registralmente de la siguiente manera: "Urbana: Casa en Belmonte de Tajo, en la calle llamada (...) Linda: por el frente con la mencionada calle; por la derecha, entrando en ella, con la calle (...); espalda, dicha Ronda o camino, hoy en pequeña parte tras la segregación efectuada en la escritura autorizada por Don Javier López Polín en San Sebastián de los Reyes, el 15 de diciembre de 1986, y con la porción segregada de la misma, propiedad del donatario Don J. E. P. M.; y a la izquierda, con propiedad de herederos de Don S. C., antes con (...) Está compuesta de piso bajo principal y desván. En la parte posterior de la misma y a la derecha [sic], entrando al patio por la puerta que hay en la calle de (...), hay una tejavana o cobertizo y, adosado a éste, un pequeño local, destinado en su día a depósito de aceite. La superficie de la finca es de seiscientos cincuenta y un metros cuadrados."

Al final de la escritura se incorpora fotocopia del testimonio de la resolución de 5 de noviembre de 2008, adoptada por la Sección 18 civil de la Audiencia Provincial de Madrid del que resulta que en resolución al recurso de apelación número 652/08 a la

sentencia de fecha 7 de mayo de 2008 al procedimiento ordinario número 150/2006 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Aranjuez se dictó sentencia firme con el número 0526/05 de fecha 5 de noviembre de 2008 y cuya parte dispositiva es, lo pertinente, del siguiente tenor literal:

«III. Fallamos.–Estimando los recursos de apelación (...) contra sentencia de fecha 7 de mayo de 2008, dictada por la Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Aranjuez en autos de Juicio Ordinario n.º150/06 (...) Debemos revocar y revocamos la referida resolución y que queda sin efecto y en su lugar acordamos que por las partes litigantes se proceda a la constitución en la escritura pública correspondiente del régimen de propiedad horizontal sobre le inmuebles sito en la c/ (...) de la localidad de Belmonte del Tajo (Madrid), conforme a la especificaciones contenidas en el Informe Pericial (que supone una modificación de la finca inscrito) obrante en autos a los folios 382 y siguientes».

Se aporta también certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Belmonte de Tajo en el que se hace constar lo siguiente: "consultados los datos que figuran en este Ayuntamiento (...) figura el inmueble sito en la CL. (...) de ref. catastral 1130502VK7413S0001AX (...) el cual no tiene abierto ningún expediente sancionador alguno en materia urbanística y/o expediente de restauración de legalidad urbanística en los últimos diez años, encontrándose en la actualidad al corriente de pago del impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza Urbana".

Esta escritura fue objeto de calificación el día 2 de agosto de 2017 (correspondiendo al asiento 2583 del diario 154), en la que se señalaron una serie de defectos, entre los cuales se encontraba la ausencia del consentimiento de Don C. H. G. Con fecha 15 de enero de 2018 se presenta de nuevo la escritura con el número de asiento 3347 del diario 154 junto con la correspondiente escritura de ratificación, calificándose seguidamente en cuanto a los demás extremos no subsanados. Con fecha 12 de febrero de 2019 el título es objeto de nueva presentación (con el número de asiento 1605 del diario 155), sin aportación de documentación complementaria que subsane los defectos comunicados, haciéndose a los solos efectos de la renovación del asiento de presentación y con fecha 14 de marzo se recibe en este Registro correo electrónico solicitándose la nueva calificación e inscripción en base a las modificaciones realizadas en el Catastro. En dicho correo se adjuntan una serie de capturas de pantalla obtenidas de la sede electrónica de Catastro, como medio para subsanar el defecto señalado en las notas de calificación relativo a la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la descripción en el título para la modificación de la descripción de la finca.

En base a esta información, procedo a obtener de la sede electrónica de Catastro las certificaciones catastrales de la finca en aras de comprobar la coincidencia de la descripción catastral con la realizada en el título.

De la información catastral obtenida se desprende, sin que se haya procedido, por otra parte, a rectificar la escritura para adecuarla a dicha realidad, lo siguiente:

- Que se trata de una parcela que se ha dividido en varios inmuebles.
- Que la superficie gráfica de la misma es de 558 metros cuadrados.
- Que los elementos independientes de la misma se corresponden con las siguientes referencias catastrales: 1130502VK7413S11001OB, 1130502VK7413S0002SM, 1130502VK7413S0003DQ, 1130502VK7413S0004FW.
- Que no hay bienes para la referencia catastral 1130502VK7413S0001AX, por lo que la certificación municipal (que tampoco se pronuncia sobre la antigüedad de la edificación, como quedó señalado en las precedentes notas de calificación) ha quedado vacía de contenido.

Dicha información catastral es discordante con la que resulta del título puesto que:

- La superficie del solar según el título no coincide con la de las certificaciones catastrales, esto es, 558 metros cuadrados (ni con la registral). En cuanto a este defecto

ya se advirtió en las notas de calificación que la descripción de la finca se hacía de manera que generaba dudas en cuanto a las superficies construidas y de solar, requiriéndose su aclaración.

– Del título presentado resulta que la finca número 1 es una vivienda de 213,14 metros cuadrados, que tiene anejos un corral de 38,37 metros cuadrados y un patio de 61,5 metros cuadrados; la finca número 2 es una vivienda con 139,92 metros cuadrados construidos y una edificación de planta baja y primera con una superficie construida cada una de 18,79 metros cuadrados y que tiene anejos una determinada cuota del patio señalado con el número 2 de 45,73 metros cuadrados y del señalado con el número 6, de 75,43 metros cuadrados; la finca número tres se trata de una vivienda con una superficie construida de 148,43 metros cuadrados en planta primera y 81,01 metros cuadrados en planta bajo cubierta, que tiene como anejos ciertas cuotas de los dos patios designados anteriormente como anejos de la finca dos; y la finca número 4 la constituyen un corral de 77,44 metros cuadrados construidos, un porche de 22,41 metros construidos y otro porche o cobertizo (antiguo lagar) de 38,58 metros cuadrados construidos, que tiene como anejo otra cuota del patio de 75,43 metros cuadrados. De la localización y de las cuotas de participación que se le atribuye a cada uno de los elementos independientes en los beneficios, cargas y suelo del muro de cerramiento de la toda la finca se desprende que los mismos se corresponden con las referencias catastrales 1130502VK7413S11001OB, 1130502VK7413S0002SM, 1130502VK7413S0003DQ, 1130502VK7413S0004FW respectivamente. Sin embargo, la descripción y distribución de las superficies construidas de cada una de estas fincas catastrales (223, 178, 220, 62 metros cuadrados respectivamente) no coincide con la que se realiza en el título para cada uno de ellos, ni tampoco, como ha quedado señalado, la superficie del solar.

Aunque de las certificaciones catastrales resulta una antigüedad de 1927, el hecho de que las construcciones no se describan de conformidad con la descripción que resulta del título determina que no puedan tomarse como base para acreditar la antigüedad de las mismas y, por tanto, dado que no se ha acreditado de ninguna otra manera, para la inscripción de la modificación de la construcción previamente inscrita y la de la posterior división horizontal, se requiere el cumplimiento de los requisitos impuestos por la ley para la inscripción de las modificaciones de obra nueva para la seguida inscripción de la división horizontal. En este sentido deberá aportarse el acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra, certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo, certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, y los documentos que acrediten el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética.

En este sentido, se requiere también la rectificación de la escritura actualizando los datos catastrales (la finca sigue identificada con la referencia catastral 1130502VK7413S0001AX), adecuando la descripción a las mismas y atribuyendo a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal su correspondiente referencia catastral en la medida en que la escritura pública es el título inscribible.

Fundamentos de Derecho

Arts. 1, 3, 18, 20, 202 Ley Hipotecaria.
Art. 98 Reglamento Hipotecario.

Arts. 45 a 52 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se apurbe a;n [sic] las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción [sic] en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Art. 28 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

Art. 151,1 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

RDGRN 4/12/2009, que en relación con una obra nueva declara por antigüedad señala que no procede su inscripción, si los datos de la finca que constan en el certificado técnico no coinciden con los del Registro (coinciden los linderos, pero no la situación), y a su vez ni unos ni otros coinciden con los del Catastro.

RDGRN 23/06/1998 que señala que, en cuanto a la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio previamente inscrito dispone que si existen diferencias entre el edificio inscrito y el que se describe en la escritura es necesario inscribir previamente las modificaciones experimentadas por dicho edificio. Dado que la Propiedad Horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide horizontalmente, cuando exista discrepancia entre la edificación descrita en el Registro y la que se describe en la escritura de división horizontal, es precisa la previa inscripción de la correspondiente alteración.

RDGRN 31-03-2005, que dispone que la rectificación de una obra nueva ya inscrita, consistente en la creación de una nueva planta, requiere la obtención de licencia municipal.

RDGRN 11-10-2008 que señala que el cambio de descripción de una obra ya inscrita, aunque no es formalmente una declaración de obra nueva, está sujeta a las mismas exigencias que ésta.

RDGRN 10-3-2012, que dispone que la identidad o coincidencia entre la finca descrita en la escritura y la que figura en el Catastro (exigida por el entonces vigente artículo 20.4 de la Ley del Suelo) se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara, y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta.

RDGRN 10-11-2016, 14-7-2017, 19-7-2017, entre otras, en cuya virtud, el auto recaído en expediente de dominio es título hábil para inscribirla (así se desprende tanto del art. 208 LH, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, como del nuevo art. 202 LH), pero siempre que se cumplan los requisitos exigidos en cada caso por la Ley del Suelo y, en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación, debiendo reflejar el documento judicial los datos necesarios para lograr la inscripción de la obra nueva, entre los cuales, y sin ánimo exhaustivo, cita: si la inscripción de la edificación se pretende conseguir acreditando su adecuación a la legalidad urbanística o simplemente por prescripción de las acciones para la posible demolición de edificaciones ilegales antiguas; si la edificación tiene una o varias plantas; en este último caso, cuál es la superficie de cada una y la ocupada por la edificación, con las coordenadas de georreferenciación (art. 202 LH); o si son o no aplicables los requisitos exigidos por la Ley de Ordenación de la Edificación.

Hechos

Por otro lado, la porción de suelo ocupada por la edificación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, sin que puedan extraerse de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada dado que no se aprecia identidad entre la edificación de la citada certificación y la que se declara en el título que es objeto de la presente, en los términos anteriormente señalados.

Tras la Ley 13/2015, la identificación georreferenciada de las edificaciones no plantea especial complejidad para su reflejo registral, ni desde el punto de vista técnico ni desde el punto de vista del procedimiento registral. Así, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta DGRN-Catastro de 26-10-2015 (proyección UTM, sistema ETRS89 para la Península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser necesariamente aportada en el formato GML que, para otros supuestos, sí exige la

citada Resolución conjunta. Y así, será igualmente 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 concretas coordenadas de dicha finca; casos en los cuales tales 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, quedando con ello suficientemente satisfecha la exigencia del art. 202 LH. Y, desde el punto de vista procedimental [sic], la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados (salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva). En fin, concluye la Dirección General, no ha de olvidarse que aunque la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación habrá de ser obligatoriamente comunicada por el registrador al Catastro, en cumplimiento de la repetida Resolución conjunta, dicha comunicación no afecta propiamente al concepto ni al proceso de coordinación geográfica entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que los atributos de "finca coordinada" o de "finca no coordinada" se predicen respecto del contorno perimetral de la parcela, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan estar materialmente ubicados en su interior, y, por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

Fundamentos de Derecho

Art. 202 Ley Hipotecaria.

RRDGRN 8-2-2016, 23-05-10, 5-07-16, 21-09-16, 20-09-16, 3-10-16, 2-03-17, 22-03-17, 29-03-17, 27-7-17, 7-09-17, 2-11-17, 1-08-2018, entre otras.

Advertencia

Los defectos anteriormente señalados se entienden sin perjuicio de que de la subsanación de los mismos puedan surgir nuevos defectos que serán objeto de nueva calificación, independiente de la presente.

No se practica anotación de suspensión por defecto subsanable por no haberlo solicitado expresamente el interesado.

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

Chinchón, 03-04-2019. La Registradora (firma) Fdo. Lucía Fernández Redondo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F., doña M. T. y don J. E. P. M. interpusieron recurso el día 7 de mayo de 2019 en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos:

Primero: La señora Registradora de la Propiedad de Chinchón no basa su decisión en que el título presentado a inscripción sea disconforme con el informe pericial emitido en el proceso que finalizó por la sentencia firme dictada con fecha 5 de noviembre de 2018 por la Sección 18 de la Audiencia Provincial de Madrid, incorporada por testimonio a dicho título, que es la que mediante el otorgamiento de éste se ejecuta, sino que la justifica por cinco causas o razones:

1.^a La descripción registral de la finca no se corresponde con la que aparece en el título y no hay constancia de su antigüedad.

2.^a El informe pericial emitido en el proceso "supone una modificación de la finca inscrita".

3.^a Las superficies de finca, tanto la construida como la de parcela, resultan distintas la del Registro de la Propiedad, la del Catastro y la del informe pericial emitido en el proceso.

4.^a La referencia catastral de la finca dividida, consignada en el título, no es correcta y no constan las correspondientes a las fincas resultantes de la división horizontal.

5.^a Como consecuencia de las circunstancias anteriores, resulta imprescindible, para que la escritura de división horizontal pueda tener acceso al Registro de la Propiedad, aportar los documentos que acrediten los requisitos impuestos por la ley para la inscripción de las modificaciones de obra nueva y la seguida inscripción de la división horizontal (...), sin que pueda extraerse de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada, dado que no se aprecia identidad entre la edificación de la citada certificación y la que se declara en el título que es objeto de la presente calificación.

En definitiva, de todas estas razones o causas justificativas de la denegación de la inscripción del título parece deducirse que la finca urbana dividida horizontalmente se ha construido después de demoler las venerables construcciones levantadas hace un siglo que la conforman, dado que lo que consta en el Registro de la Propiedad, en el Catastro y lo descrito por el perito procesal al recorrer, visualizar y medir sus diferentes elementos o edificaciones, ha desaparecido. En su lugar se alzaría una obra nueva que, sin embargo, merece conservarse como patrimonio arquitectónico del municipio y de la Comunidad de Madrid con el grado 22 de protección o protección estructural desde que en el año 1999 se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Belmonte de Tajo, que califica al conjunto de edificaciones de la finca como un ejemplo singular y característico de antigua casa de labranza, que conlleva todas las limitaciones y exigencias para su permanencia y conservación recogidas en el informe pericial que transcribe las normas urbanísticas relativas a la protección estructural, grado 22.

Frente a lo expresado por el perito procesal, la señora registradora sostiene su criterio desde una lectura incompleta y parcial de una serie de documentos sin haber inspeccionado la realidad y, además, descalificando, sin más contemplaciones, un informe pericial emitido en un proceso contradictorio por un arquitecto que, como acabamos de indicar, ha recorrido, ubicado, medido y fotografiado las edificaciones de la finca en cuestión, y a cuyo informe, por imperativo jurisdiccional, se debe ajustar la escritura pública que ha de servir de título para la inscripción de la división horizontal de esa finca en el Registro de la Propiedad, escritura pública que, como acabamos de indicar también, la señora Registradora no manifiesta que sea disconforme a ese informe pericial emitido en el proceso.

Segundo: En cuanto a la primera objeción a la inscripción pretendida, es inexacto que no exista correspondencia entre la descripción registral y la que aparece en el título, ya que desde su inscripción 1.^a practicada en 1922, a la que se remiten las siguientes, está descrita en los siguientes términos: "casa habitación, la cual consta de piso bajo, principal y desván con cámara para granos y un palomar. En la parte posterior de la misma y a la derecha entrando al patio por la puerta que hay en la calle que va a la (...), una tejavana o cobertizo y adosado a éste un pequeño local destinado a depósito de aceite. Formando agrupación con las citadas edificaciones y con puerta de entrada que la da acceso por la calle que conduce a la expresada (...) existe una bodega con covedero y cueva, cuyas tinajas tienen capacidad unas y otras para cuatro o cinco mil arrobas de vino. Contiguo a la edificación anterior y por la parte de Mediodía o Sur un porche o cobertizo con varias tinajas y un depósito de hierro para alcohol, teniendo su entrada aquél por el patio antes mencionado. En la espalda o trasera de la casa y a la izquierda del repetido patio una pequeña cuadra y en la parte oeste de la misma, separada de ella por pared de cal y canto, un local en el que se halla el alambique o aparato para destilar alcohol. Al oeste del mismo existe otro patio o corral con tinajas

destinadas a recoger el agua de lluvias separado por pared de cal y canto del que se segregó juntamente con (...)"

A esta descripción se refieren los propietarios cuando en el propio título manifiestan que "en la espalda o trasera de la casa anteriormente descrita y a la izquierda del repetido patio hay una pequeña cuadra y en la parte oeste de la misma, separada por pared de cal y canto, un local en el que se halla el alambique o aparato para destilar alcohol. Al oeste del mismo existe otro patio corral con tinajas destinadas a recoger el agua de las lluvias, separado por pared de cal y canto del que se segregó juntamente con la citada casa cuarter. Los propietarios otorgantes del título no incluyen en la descripción de la finca los elementos de ella que, el 15 de diciembre del año 1986, habían sido segregados por sus propietarias, las hermanas M. H., y vendidos a J. E. P. M., razón por la que, más adelante en el propio título, manifiestan que "las demás partes de la finca que cita el antetítulo, tales como la bodega, la cueva, las tinajas, el porche o cobertizo y el depósito de hierro para alcohol no forman ya parte de esta finca, al estar ubicadas en la porción que se segregó y vendió a don J. E. P. M."

Es patente la correspondencia de la descripción de la finca en el Registro de la Propiedad y en el título, dado que la única segregación que de la misma se ha efectuado es la que consta por nota marginal en la inscripción cuarta, consistente en bodega, cueva, tinajas y cobertizo con depósito para alcohol, y así se deduce claramente de la historia registral de la finca número 2071.

Respecto a la antigüedad, la señora Registradora asegura que no hay constancia de la misma, a pesar de que en el Catastro, tanto antes de la división horizontal como después, aparece la del año 1927, que es el año en que el abuelo de los recurrentes adquiere por compra la finca urbana inscribiéndola en 1928 a su favor en el Registro de la Propiedad, según consta en las inscripciones segunda y tercera, fecha esta de 1927 que es la consignada en el Catastro, aunque de la propia historia registral de la finca se deduce, con toda claridad, que es anterior al año 1922, en que la misma se segregó de la finca registral 718 duplicado. No resultan explicables las dudas que asaltan a la señora Registradora acerca de la antigüedad de la finca a pesar de esas pruebas documentales indubitadas, que son tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad. Además, tal antigüedad se cohonestaba con la protección estructural que le confieren las Normas Urbanísticas, lo que conlleva que a su valoración catastral se le vengán aplicando por la Administración el máximo coeficiente reductor por antigüedad y el de cargas urbanísticas singulares. Se adjunta al presente recurso copia de la escritura de compraventa otorgada el 20 de septiembre de 1927 ante el Notario de Brunete (Madrid), en la que, en el expositivo primero, se describe la finca con todos sus elementos en términos idénticos a como aparece en su 1.ª inscripción de 1922 en el Registro de la Propiedad (...) resolución pronunciada, con fecha 11 de marzo de 2015, por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid en la que se reconoce expresamente a la finca con referencia catastral 1130502VK7413S0001AX, situada en la calle (...) de Belmonte de Tajo (Madrid) una antigüedad anterior a 1927.

Tercero: La segunda objeción, que opone la señora Registradora a la inscripción del título de división horizontal en el Registro de la Propiedad, se expresa al transcribir en su calificación la parte dispositiva de la citada sentencia firme, y consiste en que, según ella, el informe pericial emitido en el proceso "supone una modificación de la finca inscrita". Esta afirmación resulta completamente gratuita. De una lectura detenida de dicho informe junto a un examen riguroso de sus planos y fotografías se deduce que el perito, después de examinar todos los documentos aportados al juicio y de recorrer la finca, a la que se contrae el título a inscribir, describe cada uno de los elementos o edificaciones de los que se compone, dándoles para su mejor localización, las denominaciones a cuyos usos estuvieron en su día destinados, y así alude a la edificación principal de tres plantas (bajo, principal y desván) baja, primera y bajo cubierta; a la edificación secundaria, auxiliar o interior que fue cuadra y pajar, a la pequeña edificación, que tiene acceso desde el patio interior y por una escalera que arranca de éste, la antigua alquitara (local en el que se halla el alambique o aparato para destilar alcohol); y antiguo lagar, que es

ahora uno de los porches de la finca, y que es el lugar donde estuvo, cuando se compró la finca en 1927, el depósito de aceite, convertido después en lagar dada su colindancia con la bodega; y la que denomina pequeña dependencia se corresponde con el cobertizo en la parte posterior de la casa y a la derecha entrando al patio. Lo mismo incluye el corral de 77,44 m² y otro pequeño corral, continuación de éste, de 38,37 m², y ambos se corresponden con el que, en la descripción contenida en la inscripción 1.^a, se describe patio o corral con tinajas destinadas a recoger el agua de lluvias. Todos estos elementos aparecen perfectamente situados en los planos levantados, que acompañan al informe pericial, con sus respectivas mediciones y leyendas, debidamente fotografiados, pero que, sin recorrerlos y examinarlos, resulta complicado situarlos si se efectúa un superficial examen gráfico, dada la compleja configuración de estas antiguas casas de labranza, pero que, si se inspeccionan, resulta de muy fácil comprensión su ubicación, de manera que no se llegaría a la inverosímil conclusión, a la que llega la señora Registradora, de que el informe pericial "supone una modificación de la finca inscrita" y a la paradójica exigencia de que se aporten los planos de obras y su correspondencia con el proyecto aprobado administrativamente, a pesar de la antigüedad de las construcciones.

Si lo que con tal aseveración y subsiguiente exigencia la señora Registradora viene a indicar es que el informe pericial, al llevar a cabo las adjudicaciones a cada uno de los propietarios de los elementos de la finca número 2071 que singularmente les corresponden y los de uso común, implica la división horizontal de la finca urbana única en cuatro fincas, es esa precisamente la genuina finalidad del título de división horizontal, pero con ello ni se ha realizado segregación material de la finca ni ha supuesto la ejecución de obra alguna, sino que, por el contrario, se da cumplimiento a la establecido en los artículos 396 y 401 del Código Civil, con el más absoluto respeto de lo dispuesto en los artículos 17.3 de la Ley de Suelo 8/2007, de 28 de mayo, y de su Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, según los que "la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela", disposición reiterada en el artículo 26.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyas Disposiciones Finales Primeras de aquellas dos normas y la Disposición Final Segunda de la última establecen que tales preceptos, relativos a que la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal permite considerar su superficie total como una sola parcela, tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.^a, 8.^a y 18.^a

Basta comparar la representación gráfica del Catastro, que se ha adjuntado al título a inscribir, con los planos incorporados en el informe pericial para comprobar su exacta coincidencia, y así en uno y en otro se incluyen viviendas y otras dependencias, que el perito denomina viviendas, porches, antigua alquitara y pequeña dependencia, patio, corrales, y el Catastro viviendas y "almacenes", con la singularidad de que los patios o corrales en el Catastro no se incluyen como superficie construida, mientras que el perito procesal los añade o suma a la de las viviendas, porches y otras dependencias como superficie construida pero siempre con la denominación de patios o corrales, y cuyas superficies son exactamente coincidentes con las reflejadas en el plano y representación gráfica del Catastro, tanto antes como después de la declaración catastral presentada el 9 de agosto de 2018, que dio lugar a un procedimiento expediente que finalizó con la desaparición de la finca matriz en dicho Catastro para reflejarse las cuatro nuevas fincas reflejadas en el título presentado con contenido y linderos idénticos al de éste.

En consecuencia, el informe pericial, de rigurosa correspondencia con el título presentado a inscripción en el Registro de la Propiedad, no supone una modificación de la finca inscrita sino meramente la división horizontal de ésta en las cuatro fincas perfectamente descritas por sus linderos, superficie, localización, participación en elementos comunes y adjudicación a sus respectivos propietarios, y todo ello en cumplimiento de los citados preceptos legales.

La señora Registradora, en una previa calificación a la que es objeto del presente recurso, interesó que se aportase certificación municipal acerca de si se había abierto algún expediente sancionador o de restablecimiento de la legalidad urbanística en los diez últimos años a la finca dividida en régimen de propiedad horizontal. El Ayuntamiento de Belmonte de Tajo manifestó que no existía expediente alguno en relación con el inmueble situado en la calle (...), con referencia catastral 1130502VK7413S0001AX, certificación entregada en el Registro de la Propiedad y que ahora se adjunta al recurso. No obstante, la señora Registradora en la calificación ahora impugnada afirma que tal certificación ha quedado vacía de contenido porque en el Catastro informan que no hay bienes con esa referencia catastral, a lo que hemos de replicar que, lógicamente, después de la división horizontal de la finca matriz, al constituirse cuatro fincas independientes, son éstas las que tienen sus correspondientes referencias catastrales con desaparición de la referencia catastral de la finca dividida, pero ello no priva de validez a una certificación municipal librada el 28 de diciembre de 2017, es decir con anterioridad a que se presentase en la Gerencia Regional del Catastro de Madrid la declaración catastral por división horizontal de la finca, que lo fue el 9 de agosto de 2018, iniciándose así un procedimiento por el que, con base precisamente en la escritura pública de división horizontal, desaparece en el Catastro tal finca matriz para dar lugar a las cuatro nuevas fincas con sus respectivas referencias catastrales.

Cuarto: La tercera causa, alegada por la señora Registradora para suspender la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, obedece a que las superficies de la finca, tanto la construida como la de parcela, resultan distintas las del Registro de la Propiedad, la del Catastro y la del informe pericial.

Vamos a explicar el origen de esas diferencias. Al no constar medición alguna en las cuatro primeras inscripciones de la finca matriz en el Registro de la Propiedad y haberse procedido a la segregación de una porción de la misma, las entonces propietarias, hermanas M. H., cifraron la superficie segregada en 449 m², y, al inscribirse como una nueva finca la segregada, el entonces encargado del Registro de la Propiedad interesó que se manifestase cuál era la superficie de la finca antes de la segregación. Las citadas hermanas, como consta en la nota marginal a la 4.^a inscripción de la finca matriz, presentaron, el 15 de junio de 1987, una instancia por ellas suscrita expresando que su superficie era de 1.100 metros cuadrados, por lo que el encargado del Registro de la Propiedad anotó en éste que la superficie de parcela de la finca, después de esa segregación, era de 651 m², superficie que, en las sucesivas transmisiones por donación, herencia o compraventa de dicha finca número 2071 ha venido arrastrándose como superficie de parcela de la finca, superficie que, como acabamos de indicar, se consignó en una mera instancia suscrita por las entonces propietarias sin soporte en informe alguno de técnico competente, por lo que se incurrió en error de medición al no haberse empleado la técnica correcta para llevarla a cabo.

Esa finca registral número 2071, cuya referencia catastral era la consignada en el título presentado a inscripción y que se cita en la resolución de la señora Registradora, concretamente la número 1130502VK7413S0001AX, aparece en la ficha del Catastro, que el perito procesal adjuntó a su informe, con 536 m² de superficie de suelo, mientras que en la ficha catastral, que también se adjunta a dicho informe, de la finca colindante segregada en el año 1986 (consistente en la bodega, cueva y cobertizo anejo), que dio lugar a la finca registral 3.257, aparece una superficie de suelo de 373 m², y en las respectivas representaciones gráficas del Catastro puede apreciarse claramente que hay, conforme se recoge en dicho informe pericial, una superficie de 22,41 m², consistente en un porche perteneciente a la finca registral número 2071 con la ya señalada referencia catastral que, sin embargo, erróneamente se incluyó por el Catastro en la finca registral 3.257 con referencia catastral (...). Apreciado el error por los propietarios, se interesó del Catastro la rectificación, a lo que se accedió oportunamente como era procedente, de modo que en las sucesivas representaciones gráficas del Catastro y en su archivo se consignó como superficie de suelo de la finca con referencia

catastral número (...) la de 558 m², mientras que la de la otra finca colindante con referencia catastral (...), finca registral 3.257, se redujo a 351 m², y así se puede comprobar con la correspondiente consulta en el Catastro, si bien aportamos un recibo para el pago del impuesto sobre bienes inmuebles de esta finca, en el que aparece una superficie de suelo de 351 m² para esta finca segregada.

De lo expuesto se deduce que la finca, antes de su segregación, no tenía la superficie que sus propietarias indicaron al Registro de la Propiedad de 1.100 m², y que la superficie segregada de la misma no fue de 449 m², sino que, según medición reciente del perito procesal, la finca, antes de su segregación, contaba con una superficie de 931 m² de suelo, es decir 169 m² menos y, después de su segregación, según el citado perito procesal, tiene 580 m² mientras que, según el Catastro, son 558 m², razón por la que, cuando en la Notaría se incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica al título, la superficie de la finca dividida en régimen de propiedad horizontal aparece en dicha certificación con una superficie de 558 m², la misma que el Catastro ha mantenido después de haberse instado la declaración catastral como consecuencia de la división horizontal. Superficie de suelo esta sustancialmente coincidente con la del informe del perito procesal, en el que, si bien no se contiene una mención exclusiva acerca de la superficie de la parcela o del suelo de la finca dividida en régimen de propiedad horizontal, la suma de las superficies edificadas y no edificadas arroja esa cifra de 580 m².

Nos encontramos ante una discrepancia en cuanto a la superficie del suelo que aparece en el Registro de la Propiedad, en el que se refleja la que sus propietarias manifestaron en el año 1987 mediante una simple instancia, que es la 651 m², la que se refleja en el Catastro de 558 m² y la que arroja un informe pericial emitido en juicio, cuyo informe hay que seguir para el otorgamiento del título a inscribir en el Registro de la Propiedad, título que recoge fielmente, al describir cada una de las fincas derivadas de la división horizontal, las superficies, tanto de suelo como construidas, que constan en el referido informe pericial, razón por la que la inscripción deberá practicarse con arreglo a lo dispuesto en la sentencia firme de la Audiencia Provincial que ordena otorgar la escritura pública conforme al informe pericial emitido en el proceso, y, en consecuencia, la superficie de suelo para el Registro de la Propiedad deberá ser la que aparece en el título que, como hemos indicado, sigue fielmente el informe pericial y que es la de 580 m², o bien, si se considera que procede consignar también la que aparece en el Catastro, se consignarán ambas con indicación de la fuente.

En cuanto a la superficie construida no existe discrepancia entre el título a inscribir y la recogida en el Catastro, a la que se refiere en su calificación la señora Registradora (223,178, 220, 62 metros cuadrados), que en el título son, de acuerdo con el informe pericial, 213,14; 179,5; 229,44; y 61 metros cuadrados, cuya suma asciende a 683 m², idéntica a la de las cuatro fincas resultantes de la división horizontal para el Catastro. Es cierto que a la finca uno el Catastro le da 223 m², mientras que en el informe y en la escritura pública aparece con 213,14 m², y en cuanto a la finca número tres para el Catastro tiene 220 m², mientras que en el informe pericial y en el título o escritura pública aparece con 229,44 m². En cuanto a las fincas dos y cuatro aparecen sustancialmente los mismos metros cuadrados en el título y en el Catastro. Diferencias, en cualquier caso, insignificantes. Igualmente resulta insignificante la diferencia de los metros construidos que el Catastro contenía en la ficha de la finca objeto de la división horizontal, que, como puede verse en la certificación catastral incorporada a la escritura pública, era de 670 m², es decir trece metros cuadrados menos que la contenida en el título y en las nuevas fichas catastrales, que, como hemos señalado, es de 683 m².

De otra parte, es extremadamente ilustrativo comparar el plano de la parcela catastral que aparece en la certificación catastral y los planos unidos al informe pericial, que reflejan idénticas coordenadas, linderos, composición y situación de las edificaciones en ella existentes y de sus patios y corrales.

De lo expuesto hemos de deducir que esas diferencias de superficies construida o de suelo no son obstáculo para que el título de división horizontal pueda tener acceso al Registro de la Propiedad.

Quinto: Suspende también la señora Registradora la inscripción del título presentado a tal fin porque la referencia catastral de la finca dividida, consignada en dicho título, no es correcta y no aparecen las correspondientes a las fincas resultantes de la división horizontal.

No es necesario argumentar con demasiados razonamientos la completa y absoluta improcedencia de esta objeción, esgrimida por la señora Registradora para denegar la inscripción del título presentado, dado que la finca dividida horizontalmente no ha tenido otra referencia catastral que la recogida en el título, según se desprende del informe pericial y del propio título, al que se adjunta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca dividida, título que se adjuntó a la declaración catastral presentada ante la Gerencia Regional del Catastro de Madrid por los propietarios para la división catastral de la finca, lo que ha dado lugar a las cuatro fincas cuyas referencias catastrales consigna la propia Registradora en su calificación, y, en consecuencia, en el título o escritura pública de división horizontal se recoge la referencia catastral correcta de la finca matriz pero no pueden consignarse las de las fincas resultantes de esa división porque no existían, dado que son producto de ésta, circunstancia por la que la Gerencia fija la referencia catastral de las cuatro fincas divididas en el día siguiente al otorgamiento de la escritura pública de división horizontal, es decir el 6 de junio de 2017. Incurre la señora Registradora, al esgrimir tal objeción, en la misma incongruencia que al descalificar el certificado municipal relativo a la inexistencia de expedientes sancionadores o de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Sexto: La última objeción, que la señora Registradora esgrime para suspender la inscripción del título presentado, guarda una estrecha relación con la que aduce cuando asegura, gratuitamente, que el informe pericial "supone una modificación de la finca inscrita", y como tal entiende que es necesario, conforme a lo establecido en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la abundante doctrina emanada de las resoluciones, que cita y transcribe, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, aportar las autorizaciones o licencias administrativas de obra nueva y los proyectos e informes técnicos relativos a la misma, así como su identificación mediante sus coordenadas de referencia geográfica por no existir identidad entre la edificación de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título y la finca objeto de la división horizontal.

Al argumentar la improcedencia del resto de las objeciones, opuestas a la inscripción por la señora Registradora, hemos expresado que la casa o finca dividida horizontalmente, compuesta de diferentes dependencias, unas destinadas a viviendas y otras a diferentes usos, es la misma que aparece en su historia registral, a excepción de la porción segregada consistente en una bodega y su cueva con dependencia aneja, e idéntica también a la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica y, para comprobarlo, es suficiente según hemos indicado, comparar ésta con los planos incorporados al informe pericial, y, repetimos una vez más, la descripción contenida en dicho informe se ajusta exactamente a la que aparece en la inscripción 19, mientras que la descripción catastral se limita escuetamente a indicar que se trata de viviendas y almacenes, lo que, evidentemente, se corresponde con la de viviendas y otras dependencias que describe el informe y el título ajustado al mismo, sin que en la descripción catastral se haga referencia a patios o corrales, los que, sin embargo, aparecen en su descripción gráfica perfectamente delimitados y coincidentes con los del informe pericial y el título.

Por lo que respecta a las superficies, ya hemos explicado la causa de que, a partir de la segregación de la finca matriz, aparezca la de 651 m² en el Registro de la Propiedad, mientras que las del informe pericial y las del Catastro son esencialmente idénticas, dado que la diferencia, en cuanto a la superficie de suelo, es de 22 m² exclusivamente y, la

construida es idéntica en la actualidad, y anteriormente a la división horizontal su diferencia era, como se deduce de la certificación catastral, de 13 m² (670 m² - 683 m²), magnitudes ambas insignificantes en una finca cuya superficie de suelo es de 580 m² según el informe pericial, y de 558 m² según la certificación catastral. Todo ello teniendo en cuenta que las construcciones datan de fecha anterior a 1927, según se reconoce en la resolución de la Gerencia de fecha 11 de marzo de 2015 que aportamos por copia, aunque en el Catastro se fije en el año 1927 su antigüedad, fecha que la señora Registradora gratuitamente no acepta con el argumento de que esa es la fecha de la finca con referencia catastral 1130502VK7413S0001AX, pero, como hoy esa referencia catastral no existe por haberse creado con de la división horizontal de la misma cuatro fincas con sus respectivas referencias catastrales, no tiene validez la antigüedad de 1927, rechazando así datos incontrovertibles.

La identificación de la finca matriz mediante sus coordenadas de referencia geográfica aparece en la certificación catastral incorporada al título, pero, siguiendo su personal criterio, la señora Registradora asegura que no existe tal identificación al haber afirmado previamente que la finca dividida horizontalmente no es la que aparece en esa certificación catastral incorporada al título ni la que aparece en el Registro de la Propiedad con el número 2071, sino otra que se ha inventado el perito procesal en su informe, que es la que se describe en el título a inscribir, de modo que nos encontramos ante un razonamiento circular que arranca de un supuesto indemostrado y gratuito, cual es que la finca dividida en régimen de propiedad horizontal no es ni la que aparece en el Registro de la Propiedad con el número 2071 del municipio de Belmonte de Tajo ni en el Catastro con la referencia catastral, tantas veces repetida, 1130502VK7413S0001AX, y ello en contra de lo expresado por el perito procesal y por el propio Catastro al tener dicha finca por dividida en cuatro, a las que atribuye sus respectivas referencias catastrales con la consiguiente desaparición de la referencia catastral de la finca dividida.

En cuanto a las fincas resultantes están perfectamente referenciadas tanto por el perito procesal en su informe como por el Catastro en las certificaciones que ha puesto a disposición de la señora Registradora, quien, si precisa hacerlas constar al inscribir el título de división horizontal en el Registro de la Propiedad, deberá así consignarlo con base en la certificación catastral, sin imponer, para proceder a inscribir dicho título, una condición imposible, cual es que el título de la división horizontal contenga las referencias catastrales de esas cuatro fincas, pues éstas derivan de la declaración catastral interesada con base y fundamento en esa escritura de división horizontal, razón por las que el Catastro las consigna a partir del día siguiente al otorgamiento de la escritura pública de división horizontal.

Fundamentos de Derecho

Primero: La resolución recurrida infringe lo establecido, en cuanto a la fuerza probatoria de los documentos públicos, lo dispuesto en los artículos 1.216 y 1.218 del Código Civil, 317.1, 5e y 6, y 319.19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no otorgar validez a la certificación catastral relativa a la antigüedad de las edificaciones que componen la finca dividida horizontalmente con el pretexto de que se refieren a otra finca distinta, lo que es manifiestamente erróneo, como se deduce también del informe pericial emitido en el proceso finalizado por sentencia firme y a cuyo informe ordena dicha sentencia que debe ajustarse la escritura de división horizontal de la finca, sin conferir valor alguno a la certificación municipal aportada en la que se acredita que la finca dividida horizontalmente no ha sido objeto de ningún expediente sancionador ni de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Segundo: La resolución recurrida aplica indebidamente, para denegar la inscripción, lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de ese Centro Directivo que cita y transcribe, dado que en la finca, objeto de la división horizontal, no se han realizado obras nuevas de clase alguna y las edificaciones divididas horizontalmente y adjudicadas a sus respectivos propietarios datan todas, al menos, de la fecha que como antigüedad de la finca se certifica por el Catastro, lo que se evidencia también por la

protección estructural, grado 22, que les confiere el ordenamiento urbanístico que se recoge literalmente en el informe pericial y que, por tal razón, es ignorado por dicha resolución impugnada, conculcando por ello también, como consecuencia de su aplicación indebida, lo establecido en el artículo 28 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, y en el artículo 151.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, al no estar ante un supuesto de obra nueva, dado que la finca urbana dividida horizontalmente tiene la misma configuración y edificaciones con las que contaba cuando se inscribió en el Registro de la propiedad, salvo una bodega y cueva con su anejo que se segregó de ella en el año 1986, de modo que todas esas edificaciones divididas en régimen de propiedad horizontal y adjudicadas a sus diversos propietarios datan, al menos, del año 1927, lo que hace completamente ajeno al título que se ha presentado a inscribir lo dispuesto para obras nuevas, tanto en la legislación urbanística como en la hipotecaria, ya que no se trata con la mera división horizontal de acto alguno de naturaleza urbanística puesto que, como indicamos en el hecho tercero de este recurso, la legislación urbanística vigente establece que la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela».

Tercero: Al suspender la encargada del Registro de la Propiedad la suspensión del título por no haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos para inscribir una obra nueva, a pesar de que no existe tal obra nueva sino meramente la división en régimen de propiedad horizontal de una finca urbana cuyas edificaciones son anteriores al año 1927, ha infringido lo dispuesto en los artículos 1, 2.1.º y 2.º, 3 y 8.4.º de la Ley Hipotecaria, que regulan la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos otorgados para constituir el régimen de propiedad horizontal de una finca urbana.

Cuarto: Al exigirse en la resolución recurrida, como un defecto subsanable, la representación gráfica georreferenciada de la finca, a pesar de que se ha aportado con el título la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma con sus correspondientes coordenadas, se ha vulnerado por dicha resolución lo dispuesto en los artículos 9.b, 10, 198.1.º y 199 de la Ley Hipotecaria, pues es un argumento circular el que se emplea en ella por la señora Registradora al expresar que, como ha desaparecido la referencia catastral de la finca matriz, la dividida horizontalmente no es la representada con esa referencia catastral desaparecida, cuando lo cierto es que la finca urbana a la que se contrae la certificación catastral descriptiva y gráfica es precisamente la finca que se ha dividido en régimen de propiedad horizontal, ya que esa otra finca, que se presume edificada o remodelada de nuevo, es inexistente y una gratuita suposición planteada desde el inicio de la resolución recurrida al decirse en ella textualmente que las especificaciones contenidas en el informe pericial "supone una modificación de la finca inscrita", afirmación desmentida por la certificación catastral incorporada al título presentado a inscripción, y también por las certificaciones libradas ulteriormente por el Catastro a instancia de la propia Registradora, una vez que tuvo acceso a éste, en virtud de la declaración catastral realizada por los propietarios, la división horizontal de la finca con el surgimiento de las cuatro fincas resultantes, razón por la que desapareció la referencia catastral de la finca matriz y, a su vez, se referencian con sus respectivas numeraciones las cuatro fincas nacidas de la división, perfectamente identificadas, definidas, ubicadas y georreferenciadas tanto en el informe pericial, conforme al que se ha otorgado el título de la división horizontal, como por el Catastro una vez otorgado el título de la división de la finca en régimen de propiedad horizontal, lo que resulta perfectamente conocido por la Registradora que ha dictado la resolución recurrida, al tener a su disposición la pertinente certificación catastral descriptiva y gráfica de las nuevas fincas con su superficie, situación, linderos y georreferencia, con lo que ha podido comprobar que estas cuatro fincas provienen de la finca urbana dividida horizontalmente y cuya referencia catastral es la que obra en el título, lo que permite que la escritura pública de división horizontal de la finca urbana, inscrita en el Registro de la Propiedad, tenga acceso a éste.

Quinto: A los comparecientes nos legitima para interponer este recurso lo dispuesto en el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria, y lo establecido en los artículos 324 y 327 de la misma Ley (...)».

IV

Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, doña Aurora Ruiz Alonso suscribió, el día 16 de mayo de 2019, el siguiente escrito de alegaciones:

«En calidad de Notario autorizante de la escritura otorgada ante mí el día cinco de junio de 2017 al Número 2041 de mi Protocolo General corriente de instrumentos públicos, y habiendo recibido el día 14 de mayo de 2019 la notificación remitida por V.S. Doña Lucía Fernández Redondo, Registradora de la Propiedad de Chinchón el día 13 de mayo de 2019, de la interposición de recurso gubernativo contra la calificación denegatoria de la inscripción del documento calificado, y dentro del plazo que me concede el artículo 327 párrafo 5.º de la vigente L.H. a efectos de alegaciones pongo en conocimiento de V.S.

Nada tengo que alegar o que añadir a las consideraciones y fundamentos de hecho y de derecho aportados y suscritos por la parte recurrente en la interposición del presente Recurso Gubernativo contra la calificación negativa sobre solicitud de inscripción de las fincas resultantes de la división horizontal objeto del mismo, toda vez ser coincidente mi juicio en el desarrollo, documentos y datos aportados por los recurrentes en esta actuación y ser la causa y motivo de la autorización de la escritura pública cuya calificación registral negativa es objeto de la presente por parte de la Notaria que suscribe. Manteniendo en esencia el hecho de tratarse de una mera División de finca ya inscrita en Régimen de Propiedad Horizontal, sin existencia de obra nueva o ampliación de otra anterior existente, quedando acreditado el hecho y la antigüedad de la finca no sólo por la inscripción en su día en el Registro de la Propiedad (Inscripción 1.ª) sino también por la aportación de la Certificación municipal y la Referencia catastral descriptiva y gráfica de la finca, ambas incorporadas a la escritura, que lógicamente tiene la referencia de la finca existente antes de proceder a su división, la Sentencia dictada en el Procedimiento y el Informe técnico pericial.»

V

La registradora de la Propiedad de Chinchón emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 20 y 202 Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 45 a 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 28 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; 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2008, 10 de noviembre de 2011, 16 de diciembre de 2013, 19 de julio y 2 de noviembre de 2017, 31 de julio y 13 de noviembre de 2018 y 16 de mayo de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de división horizontal de un edificio en cuatro elementos independientes, en la que previamente se

rectifica la superficie del edificio, pero no se solicita expresamente la rectificación de la superficie del solar, oponiendo fundamentalmente la registradora los dos siguientes defectos:

– Que no queda acreditada la antigüedad de la edificación conforme a Catastro por no coincidir la descripción catastral con la del título; y que tampoco es hábil al efecto la certificación municipal de la edificación emitida en 2017 con respecto a la anterior referencia catastral de la finca, al no referirse a la antigüedad de la edificación y al haber quedado, a su juicio, vacía de contenido por ser hoy inexistente tal referencia. Por tanto, considera exigibles a dicha modificación los requisitos legales de licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, y libro del edificio.

– Que, en consonancia con lo anterior, se requiere también la rectificación de la escritura actualizando los datos catastrales (la finca sigue identificada con la referencia catastral 1130502VK7413S0001AX), adecuando la descripción a las mismas y atribuyendo a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal su correspondiente referencia catastral en la medida en que la escritura pública es el título inscribible.

– Y que debe procederse, así mismo, a la georreferenciación de la obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda georreferenciarse a través de las coordenadas que figuran en Catastro por los motivos antes expuestos.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes:

– En el Registro se describe la finca como una casa con planta baja, principal y desván, sin especificar la superficie construida, y con una superficie solar de 651 metros cuadrados, por los 558 metros cuadrados que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica, comprensiva de toda la finca y edificación, que se inserta en la escritura pública de división horizontal.

– La referida escritura de división horizontal se otorga en cumplimiento de la resolución judicial firme, de fecha 5 de noviembre de 2008, adoptada por la Sección Decimoctava Civil de la Audiencia Provincial de Madrid, por la que, en el recurso de apelación número número 652/2008, se acuerda revocar la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Aranjuez, de fecha 7 de mayo de 2008, acordando que las partes litigantes hayan de proceder a la constitución en la escritura pública correspondiente del régimen de propiedad horizontal de la finca objeto de este expediente.

– Manifiestan los comparecientes en la escritura que motiva la nota de calificación de la registradora, que parte de esta finca, que comprende la bodega, la cueva, las tinajas el porche, el cobertizo y el depósito de hierro para alcohol, no forman parte ya de esta finca, al estar ubicadas en la porción que se segregó y vendió a don J. E. P. M., lo que motiva parcialmente las diferencias de superficie solar existentes con Catastro, lo que, sin embargo, no ha tenido acceso a Registro.

– La antigüedad de la edificación consta en certificaciones catastrales descriptivas y gráficas independientes obtenidas por la registradora respecto de los cuatro elementos en que se divide la propiedad horizontal, así como en la certificación catastral que correspondía a la antigua referencia catastral. Consta en certificación municipal, expedida el 28 de diciembre de 2017, que el inmueble en cuestión, que se describe por su calle y número, titulares y antigua referencia catastral, no tiene abierto ningún expediente sancionador en materia urbanística o expediente de restauración de la legalidad urbanística en los últimos diez años. La registradora considera que, al referirse esta certificación municipal a una referencia catastral hoy inexistente por haberse dividido la finca horizontalmente y haber dado lugar a cuatro nuevas referencias catastrales, ha quedado vacía de contenido.

2. Se plantea en este expediente, como primer defecto, que no queda acreditada la antigüedad de la edificación ni por la certificación catastral, ni por el certificado municipal

incorporados al título, por lo que la registradora entiende, que son exigibles a dicha modificación los requisitos legales de licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, y libro del edificio.

El apartado 4 del artículo 28 de 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, determina que «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento», y en su letra a) «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

Consecuentemente este artículo 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, exige la concurrencia de dos requisitos: a) que se trate de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes; y b) que se acompañe de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

Concurriendo ambos requisitos el registrador de la Propiedad debe: a) comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general (artículo 28.4.a) de la Ley de Suelo); b) dar cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores (artículo 28.4.b) de la Ley de Suelo); c) inscrita la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, notificar a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes (artículo 65 de la Ley de Suelo), y d) hacer constar en la inscripción, nota de despacho y en la publicidad formal la práctica de dichas notificaciones (artículos 28.4.a) y 65 de la Ley de Suelo).

Por su parte, el Ayuntamiento una vez recibida la información a que se refiere la letra b) del artículo 28 de la Ley de Suelo estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados (artículo 28.4.c) de la Ley de Suelo).

Como pusieron de relieve las Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 o la de 31 de julio de 2018, no se ha establecido por el legislador ninguna preferencia ni jerarquía

entre los medios para probar la terminación de la obra en fecha determinada, sino que se ha limitado a hacer una enumeración de estos medios, que no han de entenderse como excluyentes entre sí, sino complementarios, si constan con la claridad y congruencia suficiente (vid. Resolución de 10 de noviembre de 2011), al no prohibirse expresamente esta posibilidad por el legislador. Basta, por tanto, que por cualquiera de esos medios probatorios se cumpla de forma clara y congruente con los requisitos acreditativos exigibles, tanto en orden a la descripción de la edificación, como en cuanto a una antigüedad de la misma que sea suficiente para que hayan transcurrido los plazos de prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Pues bien, en el caso objeto de este expediente, el informe pericial descriptivo de la obra emitido, con sus distintos departamentos, ha sido recogido en la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 5 de noviembre 2008, por lo que consta de una fecha fehaciente (la sentencia judicial) de un técnico competente (el perito judicial, arquitecto) en el que consta la descripción de la edificación en términos totalmente coincidentes con la nueva descripción que resulta del título. Además, se incorpora a la escritura una certificación municipal en la que expresamente figura que el inmueble en cuestión, que se describe por su calle y número, titulares y antigua referencia catastral, no tiene abierto ningún expediente sancionador en materia urbanística o expediente de restauración de la legalidad urbanística en los últimos diez años. Todo ello, permite acreditar que cumple con la antigüedad suficiente para su inscripción, al haberse hecho constar la terminación de la obra con la descripción coincidente con el título en una fecha «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante», como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Por lo demás, cumple el registrador en materia de supervisión de la legalidad urbanística con exigir los requisitos anteriormente expuestos, que como se ha dicho deberá ser notificado el Ayuntamiento, a quien compete la disciplina urbanística, debiendo, como se ha dicho, dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción, de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

Consecuentemente, este defecto debe ser revocado.

3. En cuanto al segundo defecto señalado por la registradora, se refiere a que es necesaria la rectificación de la escritura actualizando los datos catastrales, adecuando la descripción a las mismas y atribuyendo a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal su correspondiente referencia catastral.

Este defecto no puede mantenerse. Los efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral (o de la falta de coincidencia de la aportada con la finca registral) se regulan específicamente bajo este enunciado en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Dispone este precepto que «1. La falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad. 2. La falta de aportación de la referencia catastral: a) No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución. b) No impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga. 3. La no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria».

La claridad con la que se pronuncia esta disposición no deja lugar a interpretación alguna sobre la posibilidad de inscribir el documento, aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral o el aportado no sea coincidente, circunstancia esta que en ningún caso puede considerarse defecto que impida la

inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General (Resoluciones de 7 de agosto de 2006 o 3 de noviembre de 2016).

4. Por último, procede analizar el defecto relativo a la falta de georreferenciación de la edificación, debe ser mantenido, y ello por cuanto que, al describirse la finca conforme al informe pericial emitido en sede judicial, y, por tanto, prescindiendo de la descripción que consta en Catastro, no puede acudir a la georreferenciación de unas coordenadas (las catastrales) que no se corresponden con las de la descripción declarada en el título.

Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 29 de junio, 27 de julio y 2 de noviembre de 2017 y 10 de abril de 2018), es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por la edificación según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Bien es cierto que, como regla general, no es necesaria la georreferenciación de edificaciones ya inscritas por haber tenido ya acceso a Registro, como, en este sentido, se ha pronunciado este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 2 de noviembre de 2017) en los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, en que la superficie ocupada por la construcción ya constaba en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales, y no era objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria no era pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se elevaba la construcción, y ser éste precisamente el que originaba la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas.

Sin embargo, en el caso del presente expediente, donde no consta en los folios registrales la superficie construida de toda la edificación en sí, y, por ende, tampoco la de la planta baja ni la de la porción de suelo ocupada por la edificación, es preciso, para concretar ahora estos extremos, la georreferenciación que exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Así, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 16 de mayo de 2019), que para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada haya de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 8 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.