

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3941** *Resolución de 17 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Cruz de la Palma, por la que se suspende la constancia registral de la terminación de determinados elementos de una propiedad horizontal, por no aportar las coordenadas de la superficie ocupada por el edificio.*

En el recurso interpuesto por don S. O., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones y Promociones Dos Palmas, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma, don Francisco de Asís Palacios Criado, por la que se suspende la constancia registral de la terminación de determinados elementos de una propiedad horizontal, por no aportar las coordenadas de la superficie ocupada por el edificio.

Hechos

I

Mediante «acta de final de obra parcial» otorgada el día 25 de agosto de 2022 ante el notario de Los Llanos de Aridane, don Pablo Otero Afonso, con el número 2.706 de protocolo, los cónyuges don R. P. H. A. D. y doña A. R. G. C. y la entidad «Construcciones y Promociones Dos Palmas, S.L.U.» solicitaron que se hiciera constar la terminación parcial de la obra declarada sobre la finca registral número 21.901 de Los Llanos de Aridane, solo en cuanto a las porciones diferenciadas (número dos), cuatro), seis), ocho) y diez) de la división horizontal constituida en la misma en la escritura autorizada el día 25 de noviembre de 2004 por el notario de Santa Cruz de la Palma, don José Antonio Bollo de Miguel, con el número 1.683 de protocolo.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa.

Presentación: Acta de final de obra parcial otorgada el día veinticinco de agosto de dos mil veintidós ante el Notario de Los Llanos de Aridane don Pablo Otero Afonso, bajo el número 2706 de protocolo, que ha sido presentada a las quince horas y cincuenta y uno minutos del día ocho de septiembre de dos mil veintidós bajo el asiento 22 del Diario 143, suspendo la inscripción por los siguientes:

Hechos:

No se aportan las coordenadas de referenciación geográfica de la edificación que permitan la identificación de la porción de suelo ocupado por la misma.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 202 de la Ley Hipotecaria, párrafo segundo, establece que: “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.”.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, don Francisco de Asís Palacios Criado, Registrador del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, acuerda:

1.º Calificar el referido documento presentado, en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes expresados.

2.º Suspender la inscripción de la escritura presentada sobre las fincas pertenecientes a este Distrito Hipotecario.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles siguientes desde su fecha de toma, al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: (...)

Santa Cruz de La Palma, a tres de octubre de dos mil veintidós. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: Don Francisco de Asís Palacios Criado con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. O., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones y Promociones Dos Palmas, S.L.U.», interpuso recurso el día 21 de octubre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«A) Hechos.

a) Documento calificado. Acta de final de obra parcial autorizada por el notario de Los Llanos de Aridane don Pablo Otero Afonso el día 25 de agosto de 2022, número 2706 de protocolo, en la que don R. P. H. A. D., doña A. R. G. C. y Construcciones y Promociones Dos Palmas, S.L. formalizaron el final de obra de parte del edificio que fue declarado en construcción en escritura otorgada en Santa Cruz de La Palma ante el Notario don José Antonio Bollo de Miguel el día 25 de noviembre de 2004, número 1683 de protocolo, inscrito en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, en el tomo 1673, libro 363, folio 51, finca número 21901, inscripción 6.ª La descripción del edificio es la siguiente:

Edificio de cinco plantas, situado en (...) término municipal de Los Llanos de Aridane, que ocupa ciento diecisiete metros cuadrados del solar, comprendiendo dos locales comerciales y ocho viviendas. La planta baja comprende dos locales comerciales (A y B), así como el zaguán de entrada al inmueble, por el centro del mismo desde la calle de su situación, del que arrancan escalera y ascensor que conducen a las plantas altas y a la azotea o cubierta que corona el edificio, solo accesible para disponer de depósitos de agua e inspeccionar el ascensor. En esta planta por la parte posterior y al centro se inicia un patio interior de luces y ventilación. Tiene esta planta una superficie total construida de noventa y dos metros, setenta y ocho decímetros cuadrados. en cada una de las plantas primera, segunda, tercera y cuarta o de ático, se desarrollan simétricamente dos viviendas constituida cada una de ellas por estancia-cocina, un dormitorio, un baño y una terraza, además de los elementos comunes de cajas de escalera y ascensor y distribuidor interior. Ocupa cada una de las plantas una superficie total construida de

noventa y tres metros, noventa y tres decímetros cuadrados. Todo ello origina una superficie total útil de cuatrocientos [sic] catorce metros, noventa y nueve decímetros cuadrados y construida de cuatrocientos sesenta y ocho metros, cincuenta decímetros cuadrados.

En la misma escritura dicho edificio se constituyó en régimen de propiedad horizontal, formalizándose en el acta el fin de obra únicamente de las fincas números dos, cuatro, seis, ocho y diez de la división horizontal.

b) Presentación. La reseñada escritura de acta de final de obra parcial, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma el día 8 de septiembre de 2022, y causó el asiento de presentación número 22 del Diario 143.

c) Nota de calificación. Con fecha 5 de octubre de 2022 la notaría de don Pablo Otero Afonso, presentante del acta, recibe por correo electrónico calificación de fecha 3 de octubre de 2022, que nos es comunicada el mismo día, y de la que resulta lo siguiente:

“Suspendo la inscripción por los siguientes:

Hechos:

No se aportan las coordenadas de referenciación geográfica de la edificación que permitan la identificación de la porción de suelo ocupado por la misma.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 202 de la Ley Hipotecaria, párrafo segundo, establece que: ‘La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.’”.

B) Fundamentos de Derecho.

1. El Preámbulo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, deja claro que “El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico”.... La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas,...”

A dicha finalidad responde el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que establece en su párrafo segundo que: “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.” Dicho artículo habla de “edificación”, y no de una parte de ella, como ocurre en el caso de un final de obra parcial, por lo que entendemos que tal exigencia ha de entenderse referida a la declaración de obras nuevas terminadas en su conjunto, que se incorporarán a la cartografía catastral (de acuerdo con la finalidad mencionada), pero no a la terminación de elementos independientes integrados dentro de una propiedad horizontal.

2. Resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicada en el BOE núm. 133, de 2 de junio de 2016, páginas 36470 a 36479, que en el apartado 4 de sus Fundamentos de Derecho dice: “Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será

exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.” En este caso, la edificación no se encuentra finalizada, por lo que es aplicable dicho criterio.

Por tanto, en conclusión, entendemos que no tiene sentido la exigencia de una georreferenciación parcial de una edificación que constituye una unidad cuando se declara la finalización de parte de los elementos independientes integrados dentro de una propiedad horizontal, ya que dicha edificación, como tal, se encuentra aún “en construcción”.

C) Solicitud.

Y solicita la reforma de la calificación, y la anotación de la finalización de la obra en la inscripción de las fincas de la división horizontal a que se refiere el acta.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de noviembre de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar haber dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 45 y 46 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; el apartado octavo de 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero, 19 de abril, 9 y 30 de mayo y 5 de julio de 2016 y 16 de mayo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020 y las en ellas citadas.

1. En el Registro de la Propiedad consta inscrita la declaración de obra nueva en construcción de un edificio de cinco plantas, integrado por ocho viviendas y dos locales comerciales, y su división horizontal en diversos elementos privativos independientes, todo ello en virtud de escritura pública otorgada en el año 2004.

Ahora se formaliza «acta de final de obra parcial», en la que se incorporan los certificados acreditativos de la finalización completa del edificio en fecha 15 de mayo de 2007, y se le entrega al notario el libro del edificio en soporte CD, pero solicitando la constancia registral de la terminación de la obra de sólo algunos de los elementos privativos de la división horizontal.

El registrador suspende tal constancia registral invocando el artículo 202 de la Ley Hipotecaria porque no se aportan las coordenadas de referenciación geográfica de la edificación que permitan la identificación de la porción de suelo ocupado por la misma.

El recurrente alega en esencia que «no tiene sentido la exigencia de una georreferenciación parcial de una edificación que constituye una unidad cuando se declara la finalización de parte de los elementos independientes integrados dentro de una propiedad horizontal, ya que dicha edificación, como tal, se encuentra aún “en construcción”».

2. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, establece que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por otra parte, como recordó la Resolución de este Centro Directivo de 4 de marzo de 2020, «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, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que “cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique”.

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca (...)

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 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».

A mayor abundamiento, se da la circunstancia de que en el título calificado, autodenominado «acta de final de obra parcial», se incorporan los certificados acreditativos de la finalización completa del edificio en fecha 15 de mayo de 2007, y se le entrega al notario el libro del edificio en soporte CD, pero solicitando la constancia registral de la terminación de la obra de sólo algunos de los elementos privativos de la división horizontal.

Por tanto, no estamos ante un supuesto de edificio en construcción, como alega el recurrente, sino de edificio terminado hace más de quince años.

El hecho de que el interesado sólo pida la constancia registral de la terminación respecto de determinados elementos privativos no altera la conclusión anterior.

En consecuencia, 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, 17 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.