

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3663 *Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva y modificación de división horizontal.*

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

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de junio de 2018 ante el notario de Arucas, don José Antonio Riera Álvarez, con el número 858 de protocolo, los titulares de un edificio, que consta declarado sobre la registral número 17.115 del término Arucas, y dividido horizontalmente formando las fincas registrales 17.558, 17.559 y 175.60, rectificaron la descripción del mismo en cuanto a la superficie del terreno, ampliaron la obra nueva en correspondencia con dicha nueva superficie, declararon la existencia de tres trasteros en la azotea, con antigüedad superior a 41 años, y modificaron la división horizontal.

II

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

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento recibido por vía telemática presentado el día 23/08/2018 y suscrito en Arucas el 14/06/2018 por José Antonio Riera Álvarez, número 858/2018, y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, Registrador Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no se practica inscripción alguna porque la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica invaden parcela catastral ajena.

Dicha calificación se basa en los siguientes

Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 23/08/2018, asiento 119 del tomo 106 del Diario, entrada número 3506 de 2018, solicitada por el presentante el trámite del artículo 199 según instancia suscrita el 17/9 de la que renuncia con posterioridad, con esta fecha se solicita calificación del registrador.

2.º El documento tiene por objeto la declaración de obra sobre finca inscrita y las coordenadas de referenciación geográfica de la edificación aportadas invaden parcela catastral [sic].

Fundamentos de Derecho:

Artículo 202 EDL 1946/59 según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio. Resolución de la Dirección General de los Registros del Notariado de 8 de febrero de 2016.

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

Las Palmas de Gran Canaria, nueve de octubre del año dos mil dieciocho El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior calificación, don José Antonio Riera Álvarez, notario de Arucas, interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Hechos.

1. Escritura calificada: Escritura de Rectificación Descriptiva de Fincas autorizada por mí, en Arucas, el 14 de junio de 2018, número 858 de Protocolo. El inmueble objeto de rectificación se encuentra edificado y dividido horizontalmente en tres viviendas que están inscritas.

Resumidamente, las modificaciones que se documentan son las siguientes: (i) La superficie de la parcela se aumenta en 2,60 m² (o 3 m² con el redondeo) de forma coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica y con el informe técnico. Respecto del asiento registral, la diferencia de superficie es inferior al 5%. (ii) La superficie construida del edificio también aumenta mínimamente en correspondencia con la superficie real del terreno y por la declaración de tres trasteros en la azotea conforme al artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Reordenación Urbana, resultando acreditada la antigüedad mediante informe técnico.

2. Calificación registral: Resuelve que «no se practica inscripción alguna porque la porción del suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica invaden parcela catastral ajena.»

Se fundamenta en Derecho la calificación con cita del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2016.

II. Recurso.

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

1. Sobre La diferencia de superficie en el terreno: Dice la calificación registral que el «documento tiene por objeto la declaración de obra sobre finca inscrita» y se limita exclusivamente a tal aspecto, cuando en realidad no es así, porque primeramente la escritura rectifica la superficie del terreno sobre el que está construido el edificio, y tal modificación no debe ignorarse porque es determinante para el resto de actos jurídicos que se documentan.

Ante tal silencio cabe concluir, conforme al artículo 201 número 3 de la Ley Hipotecaria, que la diferencia de superficie declarada (coincidente con la catastral e inferior al 5% de la inscrita) no plantea duda fundada alguna en los términos previstos en el último párrafo del artículo citado, y por ello la rectificación de la superficie debería haberse inscrito a juicio de quien recurre dada su autonomía, incluso tratándose de una inscripción parcial que especialmente se solicita en el otorgamiento cuarto de la escritura calificada.

En conclusión: Se modifica mínimamente la superficie de la finca y dicha modificación es coincidente con la superficie expresada en la certificación catastral

descriptiva y gráfica y en el informe técnico incorporado. En consecuencia, dicha rectificación de superficie debe causar el correspondiente asiento registral dado que no se manifiesta duda fundada alguna respecto de la situación registral existente.

2. Sobre las coordenadas de la edificación: Las coordenadas relativas a la porción de suelo ocupada por la edificación constan incorporadas al instrumento público desde el mismo momento en que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica, considerando la reiterada doctrina del Centro Directivo sobre las diversas formas posibles de acreditar la porción de suelo que es ocupada por la edificación, a los efectos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Por ello se recurre este defecto, por entender que la calificación no se centra en lo que le es propio, es decir, en la finca registral objeto del acto jurídico escriturado y en la situación de las fincas registrales colindantes. Realmente, lo que se califica es la representación gráfica catastral de las fincas, la cual, en sí misma considerada, no debe ser objeto de calificación como no sea por referencia a una operación registral referida a finca inscrita (bien sea la incorporación de la representación gráfica al folio, ex. art. 199 de la Ley Hipotecaria, que no se solicita en este caso, u toros [sic] supuestos legalmente previstos) o a una finca que se pretende inmatricular.

En este punto conviene destacar lo siguiente: (i) La superficie de la finca coincide con la catastral, y tanto la finca como la edificación están georreferenciadas y claramente deslindadas en el Catastro, (ii) Sin embargo, la calificación parece basarse en las coordenadas aportadas en el informe de validación gráfica incorporado al expediente (informe no validado positivamente por el Catastro), y de las que se desprende un aparente mínimo desplazamiento de la parcela catastral. Este es el único fundamento de la calificación, que no considera la situación registral y hace caso omiso de lo que resulta de la representación gráfica y descriptiva de la certificación catastral.

Sin entrar ahora en consideraciones sobre los procedimientos previstos en la normativa catastral para rectificar los desplazamientos que se aprecien en la cartografía catastral, procedimientos de naturaleza colectiva; ni en la posibilidad de corregir esos desplazamientos con ocasión de operaciones sobre fincas individuales cuando son objeto de actos o negocios jurídicos concretos; y sin entrar tampoco en considerar el reconocimiento oficial de un margen de tolerancia mínimo en esta materia, cuestiones todas cuyo conocimiento compete al Catastro; y sin perjuicio de que todo ello también desvirtúa, a juicio de quien recurre, la calificación registral discutida».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero y 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero y 2 y 29 de marzo de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero de 2019.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de ampliación de obra y modificación de división horizontal en la que previamente se rectifica la superficie del solar en el que se ubica el edificio.

El registrador suspende la inscripción señalando como único defecto que la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica invade parcela catastral ajena.

El notario recurre alegando, en síntesis, que la calificación no se refiere a la rectificación de superficie de la finca que previamente se realiza en el título y que respecto a tal rectificación no se expresa duda fundada alguna; que en cuanto a las

coordenadas relativas a la porción de suelo ocupada por la edificación constan incorporadas al instrumento público desde el mismo momento en que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica; que la calificación se refiere a la representación gráfica catastral de las fincas pero no se pretende su inscripción; que la superficie de la finca coincide con la catastral, y tanto la finca como la edificación están georreferenciadas y claramente deslindadas en el Catastro, sin embargo, la calificación parece basarse en las coordenadas aportadas en el informe de validación gráfica incorporado al expediente (informe no validado positivamente por el Catastro), y de las que se desprende un aparente mínimo desplazamiento de la parcela catastral; por ello, entiende el recurrente que este es el único fundamento de la calificación, que no considera la situación registral y hace caso omiso de lo que resulta de la representación gráfica y descriptiva de la certificación catastral.

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

- La finca registral 17.115 consta con una superficie de terreno de 112 metros cuadrados.
- Según el título la superficie real del terreno es de 114,60 metros cuadrados. Dicha superficie resulta de informe técnico incorporado en el título. Asimismo, esta superficie es coincidente con lo que resulta del Catastro, en el que figura la parcela catastral 0116601DS5101N con una superficie gráfica de 115 metros cuadrados.
- Se incorpora al título informe técnico en el que resultan las coordenadas tanto de la edificación como de la parcela. Asimismo, se incorpora informe de validación catastral del que resulta la representación gráfica alternativa de la finca.

2. Plantea en este expediente el recurrente en primer lugar la posibilidad de rectificar la superficie de la finca al no haberse pronunciado la calificación respecto a este punto. Si bien es cierto que atendiendo a la escasa entidad de la rectificación de superficie la misma podría practicarse al amparo de lo previsto en el apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, la circunstancia de alegar el registrador en la nota una extralimitación de la construcción, la cual ocupa la totalidad de la finca, además de aportarse una representación gráfica alternativa a la catastral de la finca en la que se evidencia la alteración del perímetro catastral, lleva a afirmar que la cuestión de la rectificación de superficie esté íntimamente ligada en el caso que nos ocupa con la de dicha extralimitación, por lo que necesariamente ambas cuestiones deben tratarse y resolverse de modo conjunto.

3. La cuestión central que se plantea en este expediente es la de si es posible inscribir una modificación de obra nueva inscrita cuando el registrador expresa en su calificación que las coordenadas de la porción de suelo ocupada invaden parcela catastral ajena. En este punto cabe destacar como circunstancias de hecho que la edificación ocupa la totalidad de la finca, aportándose un informe de validación catastral del que resulta la representación gráfica de la finca, y en el que se aprecia una leve modificación respecto del perímetro catastral de la finca.

A pesar de la parquedad de los argumentos de la nota de calificación, no pueden estimarse las alegaciones del recurrente relativas a que el registrador hace caso omiso a la representación catastral, ya que precisamente se ha incorporado al título representación gráfica de la finca alternativa a la catastral, así como informe técnico del que resultan las coordenadas de la edificación y de la finca. El propio título, por tanto, excluye la representación gráfica catastral. Aunque la superficie sea coincidente con la que figura en el Catastro, no ocurre lo mismo con el perímetro que delimita la finca, siendo la ubicación y delimitación distintas, según evidencia el informe de validación incorporado.

En este caso concurre la circunstancia de existir un incremento de superficie de la finca y de la porción de suelo ocupada por la edificación unido a una afección a la parcela colindante según resulta del informe de validación. Por ello, aun siendo de escasa entidad la modificación de superficie, en este caso la misma se acompaña de

una alteración de la perimetría catastral que necesariamente requiere la intervención de los colindantes afectados en las actuaciones correspondientes.

Debe recordarse que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en las actuaciones de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

4. Por todo lo expuesto, en el presente caso, estando debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación (aunque de forma escueta) y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, este defecto debe confirmarse.

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, 21 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.