

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6456** *Resolución de 11 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 17, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra en construcción.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Borrell García, notario de Valencia, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 17, doña Marta Gozálbres Fernández de Palencia, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra en construcción.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de noviembre de 2018 por el notario de Valencia, don Joaquín Borell García, con el número 3.574 de protocolo, se declaró una obra en construcción.

II

Presentada telemáticamente el día 8 de noviembre de 2018 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente documento de declaración de obra nueva autorizado en Valencia, el día ocho de noviembre de dos mil dieciocho, por su notario Joaquín Borrell García, número 3574/2018 de protocolo, presentado telemáticamente en este Registro el ocho de noviembre del año dos mil dieciocho con el asiento 40 del diario 28, en aplicación de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, se deniega su inscripción de conformidad con los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Por medio de la presente escritura la sociedad mercantil Urvitra S.A declara la obra en construcción de un centro comercial sobre dos fincas registrales colindantes de las que es titular sin la previa agrupación de las mismas. Se describe y declara sobre cada parcela la parte de obra respecto de la total edificación, que recae sobre la superficie de cada finca y se constituyen servidumbres de luces y vistas y paso entre ambas las cuales quedan supeditadas a la separación de la titularidad de los predios. Dicha sociedad manifiesta que está promoviendo y construyendo sobre cada uno de los solares sendas edificaciones comerciales las cuales a efectos meramente operativos responden idealmente a una sola edificación cuya descripción total se recoge en la escritura y que conforman una unidad funcional y negocial. Se incorpora a la escritura licencia de edificación para edificio comercial en la manzana conformada por la confluencia de las calles que se indican en la misma. Dicha licencia según resulta de los hechos que se exponen en esta responde a solicitud de edificación de un centro comercial sobre una parcela que comprende la totalidad de una manzana. Se incorpora a la escritura informe positivo de validación catastral de la que resulta la agrupación de las dos fincas de referencia.

A la vista de lo expuesto, no resulta que la licencia concedida ampare ni autorice la construcción de dos edificios comerciales sino más bien uno solo sobre una única

parcela, por otra parte dados los términos en los que se encuentra redactada la escritura tampoco parece que la realidad extrarregistral responda a la construcción de dos unidades arquitectónicas completamente independientes la una de la otra. No cabe la declaración de obra de un único edificio sobre dos fincas registrales describiendo las partes de la edificación respecto de cada una de ellas sin que se formalice previamente la agrupación de las mismas conforme el artículo 44.1 y 45.1 RH, teniendo en cuenta además el hecho de que cada parcela puede ser objeto de tráfico jurídico independiente y que los requisitos y exigencias urbanísticas pueden ser diferentes respecto de cada finca. En cuanto a las servidumbres que se constituyen, además de no poder practicarse su inscripción a causa de los defectos expresados anteriormente, no se cumplen los requisitos y exigencias del principio de especialidad en cuantos a descripción, configuración y características delimitadoras de los mismos que permitan su acceso a los libros del Registro, por los motivos expresados no se inscriben los puntos 1 a 7 del apartado III servidumbres y unidad funcional.

Artículo 213 Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Art. 9 LH, 51 RH. Sobre el principio de especialidad para las servidumbres, RDGRN 18 octubre de 1991, 24 octubre 1998, 14 febrero de 2003.

La necesidad de la agrupación prevista en el artículo 45.1 RH se desprende de la siguiente doctrina del centro directivo;

La DGRN en resolución de 11 Mayo de 1978 señaló lo siguiente "el propietario único de dos fincas registrales colindantes pueda proceder a su agrupación, teniendo en cuenta que sobre una de ellas se ha construido un edificio que comprende seis plantas, sótano y planta baja, –constituida ya en régimen de propiedad horizontal– y sobre la otra, sólo se ha edificado sótano y planta baja, y que todo el conjunto constituye una unidad arquitectónica en la que aparecen comunicadas las dos plantas inferiores"... "al constituir todo lo edificado una unidad arquitectónica necesaria susceptible de una propiedad horizontal única, puede realizarse la agrupación de las diferentes fincas que lo constituyan, con lo que se evita la ficción registral de dos o incluso más inmuebles distintos que corresponden a un solo edificio de la vida real, con la consiguiente falta de claridad en los libros registrales y haberse tenido que adoptar soluciones jurídicas al servicio de esta ficción –creación de servidumbres recíprocas– para mantener un formalismo inadecuado y contrario a la sencillez que debe ser la norma de toda relación de derecho".

De igual modo la R.D.G.R.N. 26-6-87 para un caso en que se preteridla segregar un local integrante de un edificio para agruparlo a otra finca, señaló «que la multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino, al contrario, de reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el Ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos. Ahora bien, sigue diciendo, esta libertad de configuración debe moverse dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y a los límites derivados de la trascendencia "erga omnes" del status jurídico de los bienes que es principio básico de nuestro Ordenamiento el de accesión de lo edificado al suelo (artículos 353 y 358 del Código civil), de modo que toda pretendida excepción no podrá ser reconocida jurídicamente si no cuenta con respaldo legal suficiente... que la articulación jurídica elegida no puede desconocer las características físicas de la situación contemplada de modo que no cabe considerar como unidades jurídicas absolutamente independientes, lo que no son sino partes inseparables de un todo, único respecto del cual pueda predicarse la individualidad fáctica... El local que se pretende segregar como finca absolutamente independiente no constituye por sí solo una construcción autónoma, ni es parte del edificio colindante al que se quiere agrupar, sino al contrario, se halla integrado en el edificio matriz formando un todo inescindible físicamente; el argumento de la incomunicación el goce separado de este local respecto del resto de la edificación, no puede desconocer la existencia de esos

otros elementos como las cimentaciones, estructuras, conducciones y desagües, etc., que constituyen una unidad objetiva indisoluble.... La vía de las servidumbres recíprocas, sobre ser insuficiente, cualquiera que sea el número de las constituidas, para prever las múltiples vicisitudes que puedan originarse en el desenvolvimiento de la situación acaecida, es incompatible en el caso concreto con la unidad del edificio en su conjunto; sería artificioso pretender una auténtica división del todo para encubrir después bajo una complicada y minuciosa regulación la carencia de verdadera autonomía e independencia de las partes resultantes».

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la inscripción del documento presentado por el defecto expresado.

La calificación precedente se notifica al presentante del documento así como al Notario autorizante del documento.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Valencia, a dos de enero del año dos mil diecinueve.—La Registradora (firma ilegible), Marta Gozálbres Fernández de Palencia».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín Borrell García, notario de Valencia, interpuso recurso el día 25 de enero de 2019 mediante escrito en el que, resumidamente, alegaba lo siguiente:

Que la licencia municipal parte de la existencia de dos parcelas, coincidentes con la situación inscrita y con la catastral, y que, en ella, el Ayuntamiento referencia las fincas objeto de la solicitud, en plural como «parcelas 77-80» de un sector, incluyendo hasta ocho condiciones, ninguna de las cuales guarda relación con la agrupación, por lo que está sobreentendiendo la subsistencia de las dos parcelas; Que la normativa urbanística para la implantación de locales comerciales exige doscientos metros cuadrados, superficie muy inferior a la de la obra declarada para cada una de las parcelas; Que no impide la inscripción ni el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 51 de su Reglamento, ni el artículo 213 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, citados en la nota de calificación. Tampoco lo impiden los artículos 208 de la Ley Hipotecaria (actual 202) y 308 del Reglamento Hipotecario; Que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1978 y 26 de junio de 1987, se refieren a supuestos distintos y que tienen respectivamente 31 y 40 años de antigüedad; Que sobre cada una de las fincas registrales existe una edificación, abierta en uno de sus laterales, cuya comunicación se establece mediante servidumbres, y que comparte carga con la contigua, lo que también se prevé mediante servidumbre; Que el propietario podría haber decidido agrupar las parcelas, pero, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, ha tomado una decisión diferente de la que le resultan una serie de ventajas. Y que exigir un acto jurídico distinto implica una intromisión ajena al control de legalidad notarial y registral, por cuanto la legalidad ha quedado cumplida; Que la inscripción de declaración de obra tiene como finalidad que los datos publicados en las inscripciones concuerden con la realidad, y que con dicha declaración ambas fincas registrales pasan a publicar una situación real, cumpliendo la exigencia de concordancia del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, y Que, por último respecto de las servidumbres, que se cumple sobradamente los requisitos exigencias del principio de especialidad en cuanto a descripción, configuración y características, sin que la nota especifique de qué adolecen. Por todo ello, solicita la revocación de la nota de calificación.

## IV

La registradora emitió informe el día 1 de febrero de 2019, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo siguiendo la tramitación establecida en la legislación hipotecaria para el recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 18 y 202 de la Ley Hipotecaria; 44, 45, 98 y 99 del Reglamento Hipotecario; 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; 213 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, 4 y 9 de febrero de 1994, 26 de febrero de 1996, 1 de marzo de 2003, 8 de septiembre de 2004, 10 de junio de 2005, 2 de julio de 2009 y 16 de febrero y 7 de marzo de 2012.

1. Como ha quedado expuesto en los «Hechos», se presenta en el Registro escritura de declaración de obra nueva, por la que se pretende que se inscriba sobre dos fincas registrales independientes dos edificaciones comerciales, con la peculiaridad de que a efectos operativos la totalidad de la edificación conforma un único edificio comercial.

2. La primera cuestión que se plantea consiste en determinar si la descripción de la obra nueva, que contiene la escritura pública, está debidamente amparada por la licencia.

La regulación vigente al respecto viene contenida 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 que dice así: «Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como 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 (...) 2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior. (...)».

Esta regulación, pretende controlar que la descripción del título inscribible sea acorde con el proyecto para el que se obtuvo la autorización administrativa, conectando así título, proyecto y acto de aprobación.

Este Centro Directivo tiene declarado por un lado que la finalidad de intervención del técnico es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la autorizada por la licencia (Resoluciones de 4 de febrero de 1994, 26 de febrero de 1996 y 16 de febrero y 7 de marzo de 2012) y por otro que dicha correspondencia es una cuestión de hecho cuya acreditación corresponde establecer al técnico (Resoluciones de 1 de marzo de 2003, 8 de septiembre de 2004 y 2 de julio de 2009).

No obstante, también ha declarado esta Dirección General que en aquellos supuestos de especial gravedad y relevancia en los que se ponga de manifiesto una discrepancia significativa podría justificarse una negativa a la inscripción (Resoluciones de 9 de febrero de 1994, 10 de junio de 2005 y 2 de julio de 2009).

De una lectura detenida de la licencia resulta que: «Urvitra S.A. solicita licencia para edificar un edificio comercial en la manzana conformada por las calles (...), (ref catastral 2878801YJ2627N0001DF y 2878802YJ2627N0001XF)»; que «la parcela donde se va a edificar, comprende la totalidad de la manzana», y que «la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda: Primero.–Conceder a la mercantil Urvitra S.A licencia de edificación para edificio comercial en la manzana (...)».

Es decir, la licencia autoriza a llevar a cabo una única edificación que ocupe la totalidad de la manzana, la cual identifica por medio de dos parcelas; por lo que no se ajusta a ella la escritura ahora calificada, en tanto que describe dos edificaciones sobre dos fincas registrales independientes; siendo esta divergencia de tal relevancia en el tráfico jurídico, que queda justificada la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo de negar la inscripción en tanto que no haya un acto administrativo expreso que autorice esta configuración.

Desde la perspectiva urbanística y jurídica, no es lo mismo la licencia para construir un edificio en su conjunto, que para la construcción de dos edificios independientes y contiguos, dada la posibilidad de tráfico jurídico independiente, la necesidad de licencia de división o la necesidad de constituir un complejo inmobiliario.

3. Resuelto que la licencia concedida autoriza la construcción de un único edificio destinado a centro comercial, se plantea la cuestión de si cabría su inscripción sobre dos fincas registrales sin necesidad de agrupar las mismas, describiendo cada una de ellas una parte de la edificación, y regulando para el caso de que se separara la titularidad de los predios una serie de servidumbres.

La necesidad de agrupar no resulta de modo expreso de la licencia urbanística, pero sí del artículo 8 de la Ley sobre propiedad horizontal, que dispone que: «(...) Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: (...). Tercero. Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno (...)». En el mismo sentido, el artículo 44.1 del Reglamento Hipotecario citado en la nota de calificación.

Este artículo se fundamenta en la unidad arquitectónica de los edificios, que cuentan con una serie de elementos, que por su propia naturaleza son indivisibles y que hacen precisa su inscripción en una sola finca registral. Entre tales elementos cabe citar las cimentaciones, las cubiertas, los elementos estructurales, las fachadas, o las instalaciones, conducciones y canalizaciones.

La inscripción de un edificio sobre dos fincas registrales regulando servidumbres recíprocas para el caso de separación de su titularidad, cualquiera que sea el número que se constituyan, es del todo punto insuficiente para prever las múltiples vicisitudes que puedan originarse y es incompatible con la unidad del edificio en su conjunto.

Cuestión distinta sería que, siendo la edificación única, y por tanto en principio comunes a las dos partes del mismo ciertos elementos estructurales, como la cimentación o la cubierta, fuera sin embargo técnicamente posible la independización de dichas dos partes de la estructura del edificio, y hubiera quedado debidamente salvaguardado en la constitución de la servidumbre recíproca la posibilidad de dar un destino diverso a cada una de las dos partes de la edificación, por ejemplo demoliéndola, o modificando o ampliando la construcción ya ejecutada sobre la misma, regulando en debida forma el adosamiento en la servidumbre recíproca constituida, ya que en la misma se debería cuando menos establecer la obligación de quien sea el dueño de cada finca de ejecutar esas obras de forma que se respete íntegramente la cimentación y demás elementos estructurales del otro edificio.

Como ya señalaba la Resolución de 26 de junio de 1987, citada en la nota de calificación: «(...) la multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino, al contrario, de reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el Ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos. Ahora bien, esta libertad de configuración debe moverse dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y a los límites derivados de la trascendencia «erga omnes» del status jurídico de los bienes, siendo principio básico de nuestro Ordenamiento el de accesión de lo edificado al suelo (artículos 353 y 358 del Código civil), de modo que toda pretendida excepción no podrá ser reconocida jurídicamente si no cuenta con respaldo legal suficiente... y que la articulación jurídica elegida no puede desconocer las características físicas de la situación contemplada», añadiendo

igualmente que «sería artificioso pretender una auténtica división del todo para encubrir después bajo una complicada y minuciosa regulación la carencia de verdadera autonomía e independencia de las partes resultantes».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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