

ANUNCIOS DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

RESOLUCIÓN JUS/2349/2018, de 11 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Lleida Gerardo Mármol Llombart contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Lleida que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento y regulación de medianería horizontal porque considera poco determinados los bienes a los que se aplica.

Se dicta resolución del recurso gubernativo interpuesto por el notario de Lleida Gerardo Mármol Llombart contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad número 1 de Lleida que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento y regulación de medianería horizontal porque considera poco determinados los bienes a los que se aplica.

Relación de hechos

I

El 16 de noviembre de 2017 el notario de Lleida Gerardo Mármol Llombart autorizó una escritura de "constitución de servidumbre recíproca de suelo/techo o carga y soporte" con el número 1643 de protocolo. En esta escritura A. F. R., vecina de Tamarit de Llitera, como propietaria de la finca 1332, situada en la calle de Sant Andreu, 8, y A. P. B. y A. C. C., vecinos de Lleida, como propietarios de la finca 4850, situada en la calle Cavallers, 66 (las dos de la ciudad de Lleida) reconocieron que "entre las dos fincas existe, desde tiempo inmemorial, una comunidad de medianería horizontal [porque] comparten un suelo/techo común, de manera que la finca 1332 se desarrolla desde dicho suelo hacia arriba y la finca 4850 lo hace parcialmente desde el mismo suelo, que desde su perspectiva es un techo, hacia abajo." Dicho esto, de acuerdo con el artículo 555-1 del Código civil de Cataluña, establecen una serie de pactos en los cuales reiteran que "entre ambas fincas hay un suelo medianero que se concreta en la zona, a nivel de la calle de Sant Andreu, en que coinciden la proyección vertical de la finca 1332 con la proyección vertical de la finca 4850. Sus geo-referencias son las que aparecen en el certificado que incorporo a la presente [escritura]". Acto seguido se regulan las relaciones entre las dos fincas en términos que no han sido discutidos ni contradichos, salvo la norma siguiente: "A cada finca le corresponderá en exclusiva la parte del vuelo o subsuelo que se proyecta desde el área del suelo medianero hacia el sentido que, respecto de este, tenga cada una de las fincas. Así, a la finca 1332 le corresponde el vuelo y a la finca 4850 le corresponde el subsuelo." Las fincas se describen en la escritura tal como constan inscritas en el Registro de la Propiedad, sin hacer ningún cambio en su descripción literaria, aunque al acabar la descripción de la 1332, en párrafo separado por punto y aparte, se hace constar que "por debajo linda parcialmente con la finca registral 4850", y al final de la descripción de la 4850, en párrafo separado por punto y aparte, se hace constar que "por encima linda parcialmente con la finca registral 1332". Se incorporan a la escritura las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las dos fincas, de la número 4850 (Cavallers, 66) el mismo día que se otorga y de la 1332 (Sant Andreu, 8) por diligencia de rectificación de oficio de 30 de enero de 2018. También se incorpora un croquis de perfil longitudinal que permite comprender, junto con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, la situación y configuración real de ambas fincas.

II

El 20 de noviembre de 2017 se presentó por vía telemática la copia de la escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Lleida. El 21 de junio de 2018 se volvió a presentar, liquidada del impuesto y con la diligencia de rectificación a que se ha hecho referencia, y causó el asentamiento 2221 del diario 223. El 4 de julio la registradora Maria Eugènia Rúbies Farré la calificó en el sentido que se suspendía la inscripción por las causas siguientes: 1. Falta de descripción detallada y actualizada de las fincas afectadas. 2. Después de la correcta descripción y medida, porque no se entiende que esté perfectamente definida y delimitada la parte que es objeto de medianería. 3. Porque no se regula por medio de un derecho de superficie la titularidad de la parte de planta baja de la finca 4850 que se adentra bajo la finca 1332 pero sin lindar con ella. 4. Porque las coordenadas georeferenciadas que se indican en el documento no se corresponden con las porciones a que se

CVE-DOGC-B-18284088-2018

refiere. La calificación se notificó al notario el 9 de julio, y al pie de la nota se indica específicamente que contra el acuerdo de calificación se puede interponer recurso ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas en el plazo de un mes.

III

Los fundamentos de derecho de la nota de calificación son de tipo fáctico y de tipo jurídico. Entre los de hecho, la registradora explica que "Respecto de las fincas afectadas, del Registro resulta que inicialmente ambas formaban un sol conjunto (registral 1332) sobre un solar de 194 m² en el cual había una casa compuesta de planta baja con lagares y bodega sin botas, dos cobertizos, entresuelo y tres pisos, en la cual la planta baja ocupaba 83,12 m², el entresuelo 61,0076 m², y los pisos altos cada uno 33,88 m², y los cobertizos 8,50 m de fachada con una superficie de 110,92 m². De dicha finca, por escritura pública de 17 de febrero de 1942, se segregó la registral 4850 haciendo constar que estaba compuesta de planta baja, entresuelo y tres pisos altos en los cuales la planta baja ocupaba 83,12 metros, el entresuelo 61,0076 m² y los pisos altos cada uno 33,88 m². Del Registro resulta que actualmente la finca 1332 tiene una superficie de 193 m² y que la finca 4850 tiene una planta baja de 83,12 m². Del Catastro resulta que la registral 4850 tiene una superficie solar de 119 m². Y se manifiesta ahora en el documento presentado que la finca 1332 por debajo linda parcialmente con la finca 4850 y que esta última linda parcialmente por encima con la finca 1332. Del Catastro se desprende que [una parte de la] superficie de la finca número 4850 en plantas baja y entresuelo se adentra bajo el solar de la finca número 1332."

Entre los fundamentos jurídicos propiamente dichos, la nota de calificación indica que "[...] con respecto a la regulación de las relaciones entre las dos fincas afectadas, se hace constar en el documento presentado que a cada finca le corresponderá en exclusiva la parte del vuelo o subsuelo que se proyecte desde el área del suelo medianero hacia el sentido que, respecto de este, tenga cada una de las fincas. Conforme al artículo 555-1.2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales «es suelo medianero la estructura horizontal que tiene la finalidad de servir de elemento sustentador y de división de construcciones a diferentes niveles en altura o en el subsuelo». De acuerdo con esta definición, en el presente caso, sólo puede ser suelo medianero la parte del suelo de la planta baja de la finca 1332 que a su vez constituye parte del techo del entresuelo de la finca 4850 (25 m² según el Catastro). Asimismo, otra parte de la planta baja de la finca 4850 (25 m² según el Catastro) está construida por debajo del solar de la finca 1332, pero sin tener suelo medianero con ella, por lo cual la regulación de esta parte tendría que hacerse mediante la constitución de un derecho de superficie, de conformidad con el artículo 564-1 y siguientes de dicha Ley 5/2006, que podría atribuir al titular de dicha finca 4850 la propiedad separada de la mencionada porción bajo el nivel del suelo. A la vista de la situación registral actual de las fincas, antes que nada, se tiene que precisar exactamente la superficie solar de cada una de ellas para, posteriormente, determinar la correspondiente al suelo medianero que es a su vez suelo de la finca 1332 y techo de la finca 4850; y determinar después la superficie exacta de la mayor inmisión de la planta baja de la finca 4850 bajo la finca 1332, y regular después la propiedad de tal porción mediante la mencionada constitución de un derecho de superficie bajo el nivel del suelo. Asimismo, se hace constar que las coordenadas georeferenciadas de las partes que son objeto de inmisión en el subsuelo de la finca 1332, una vez comprobadas en el programa catastral, no se corresponden con las superficies y situación a que se refieren".

IV

El 2 de agosto, dentro del plazo contado desde la calificación, el notario de Lleida que había autorizado la escritura, Gerardo Mármol Llobart, presenta en el Registro de la Propiedad número 1 de Lleida un recurso contra la calificación que interpone ante esta Dirección General. El notario, después de subrayar que el caso a que hace referencia la escritura es el de casas que lindan parcialmente de manera escalonada en sentido horizontal, de manera que una de las fincas sirve de techo a la otra y esta de suelo a la anterior, entra a analizar las cuatro causas de la suspensión de la inscripción.

Con respecto a la primera (falta de descripción detallada y actualizada de las fincas afectadas), dice que si las fincas ya están inscritas la registradora no puede exigir la actualización de la descripción, a menos que no se den las circunstancias que exige el artículo 9 de la Ley hipotecaria, cosa que según él no se da en este caso. Se ampara, en este punto, en la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN) de 13 de diciembre de 2017. Por otra parte, subraya que el hecho de que en el Registro consten unas superficies de las fincas que no son coherentes con la escritura de 1942 y el hecho de que no haya plena coincidencia entre las superficies del Registro y las del Catastro no tiene que impedir la constancia registral de la existencia de la medianería, porque los hitos de las fincas están prácticamente fijos y porque la registradora no ha tenido ninguna duda ni problema para identificarlos. Finalmente entiende que las diferencias de superficies no son significativas.

CVE-DOGC-B-18284088-2018

Con respecto a la segunda (porque no se entiende perfectamente definida y delimitada la parte que es objeto de medianería), considera que la registradora no menciona ninguna norma legal que ampare su petición y entiende que con la incorporación de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas ya queda delimitada la parte de las fincas que son objeto de medianería.

Con respecto a la tercera (porque no se regula por medio de un derecho de superficie la titularidad de la parte de planta baja de la finca 4850 que se adentra bajo la finca 1332 pero sin lindar con ella), el notario recuerda que el derecho de superficie es un derecho temporal, cuando la regulación de la medianería se ha querido perpetua. Considera que la registradora tiene un concepto limitado de la medianería horizontal, que la reduciría estrictamente a la parte concreta de las fincas por donde lindan y que eso no se desprende de la normativa.

Y con respecto a la cuarta causa (porque las coordenadas georeferenciadas que se indican en el documento no se corresponden con las porciones a que se refiere), el notario dice que las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas se han incorporado a la escritura como medio para delimitar más claramente la zona afectada por la medianería horizontal en el plano de separación de ambas fincas, pero no para cumplir ninguna exigencia legal, porque en el caso de la escritura no hay ninguna de las reordenaciones de terrenos a que se refiere el artículo 9.b de la Ley hipotecaria.

El notario acaba el recurso reiterando que en conjunto la registradora parece que sólo considera que hay medianería sobre el punto concreto donde parte del suelo es techo y suelo al mismo tiempo, como si eso no tuviera que afectar en conjunto a las fincas, y hace una reflexión de hecho sobre lo que él llama propiedad tridimensional y sobre el hecho que las coordenadas UTM tienen un sentido a un nivel de altura y otro a un nivel inferior o superior como es el caso.

V

El recurso fue elevado por la registradora a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas el día 9 de agosto junto con el título, la calificación y el informe en defensa de la nota. En este informe la registradora justifica la nota de calificación, subraya que en el sistema registral vigente la finca es el elemento primordial porque es la base sobre la cual se asientan todas las operaciones de trascendencia jurídica real, por lo cual conviene que conste en el Registro una descripción esmerada. Insiste en la consideración que la medianería sólo puede abarcar la parte concreta de las fincas que es al mismo tiempo suelo/techo y considera que para el resto hay que encontrar alguna otra solución jurídica. También justifica la negativa a la inscripción por falta de correspondencia de las coordenadas georeferenciadas –aunque reconoce que no son una exigencia en este caso– en el hecho de que hay que hacer una calificación única y global de los títulos. La fecha de entrada a la Generalitat es el 13 de agosto.

VI

En la resolución del recurso esta Dirección General ha sido asesorada por la Comisión que, a estos efectos, establece la Ley 5/2009, del 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

Fundamentos de derecho

Primero

La competencia de la Generalitat para resolver este recurso

1.1 La registradora y el notario coinciden en el hecho de que la competencia para resolver este recurso corresponde a la Generalitat. La cuestión de fondo que se debate es si la medianería horizontal, institución del derecho civil propio de Cataluña, afecta sólo el punto concreto de conexión de las fincas en el área que para una es techo y para la otra es suelo o pavimento, o bien si, determinada la existencia de la medianería horizontal, esta situación jurídica afecta el conjunto de ambas fincas. Según la respuesta que se dé, para establecer una regulación de las relaciones de conjunto entre las dos fincas habrá que acudir a una figura jurídica diferente de la medianería o, en cambio, establecida la medianería, la regulación afectará las fincas en

CVE-DOGC-B-18284088-2018

conjunto. El recurso recae, pues, sobre una institución reconocida y regulada en el derecho catalán, en concreto en los artículos 555-1 y siguientes de nuestro Código civil, que es la medianería horizontal.

1.2 Junto con este motivo, la registradora, sin discutir la competencia de la Generalitat para resolver el recurso, alega algunas cuestiones claramente accesorias relacionadas con la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad y la coordinación entre Registro y Catastro. Insistimos en que el pronunciamiento que hay que hacer sobre estas cuestiones es puramente accidental, siendo el motivo básico de la calificación negativa que ahora se recurre el de la regulación de la medianería horizontal. De acuerdo con el artículo 147 del Estatuto y la Ley 5/2009, del 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, la competencia para resolver es de la Generalitat, dado que, según el artículo 1 de la Ley, vigente íntegramente, "Esta ley regula el régimen de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o de sus cláusulas concretas que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, siempre que las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de manera exclusiva o junto con otros motivos, en normas del derecho catalán o en su infracción".

Segundo

La regulación de la medianería horizontal

2.1 Hasta bien entrado el siglo XIX las casas con habitaciones "dentro" de las casas vecinas eran relativamente frecuentes, como lo eran las habitaciones soportadas encima de arcos que cubrían la vía pública. En villas y ciudades amuralladas el espacio era mucho más escaso, todavía, que hoy, y fuera por necesidades de la construcción inicial, fuera por negocios jurídicos posteriores, muchas edificaciones tenían piezas, a cualquier nivel, desde el sótano hasta la planta más alta, que penetraban en las edificaciones vecinas o sobrevolaban la vía pública. La evolución de los sistemas de construcción de los edificios, la desaparición de las murallas físicas, el desarrollo de un urbanismo planificado, la modernización del sistema documental operada con las leyes hipotecaria (1861) y del notariado (1862), la mejora de las condiciones de salubridad de las viviendas, la creciente intervención pública en la concesión de las licencias de obras, entre otras causas, han hecho que unos fenómenos antiguamente frecuentes vayan siendo ahora residuales, pero no extraños, y de aquí la referencia a la medianería horizontal que, siguiendo pronunciamientos jurisprudenciales y tradiciones documentales, introdujo en la regulación de la medianería la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil.

2.2 La Compilación del derecho civil de Cataluña de 1960 reguló la medianería y otros límites de la propiedad por razón de vecindad en el capítulo correspondiente a las servidumbres, en los artículos 285 a 289. Esta ubicación fue discutida por la doctrina porque no se trataba de un derecho real de servidumbre con un predio sirviente y uno dominante, sino de una comunidad especial que combina el uso común de la pared o elemento de que se trate y la distribución *pro diviso* del terreno, porque cada propietario lo es en exclusiva de la parte de terreno en que se asienta el elemento común. La Ley 13/1990, reguladora de la acción negatoria, las inmisiones, las servidumbres y las relaciones de vecindad, reguló autónomamente la medianería distinguiendo entre medianería de carga y medianería de cierre. La Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil, regula la medianería como una comunidad especial en el capítulo quinto, comunidad especial en razón de medianería, del título V, de las situaciones de comunidad. El artículo 555-3.2, al final, subraya que los terrenos sobre los cuales se asienta la pared (o el suelo/techo) común son propios. En derecho catalán, pues, la medianería no se puede asimilar de ninguna manera a un derecho real en cosa ajena, como sería la servidumbre, sino que tiene siempre la consideración de situación de comunidad que, de acuerdo con el artículo 545-3.2, provoca una restricción en interés privado al derecho de propiedad de los titulares de las fincas implicadas y no una simple limitación al derecho de una de las propiedades, como es el caso de los derechos reales limitados de acuerdo con el artículo 545-4 del Código civil de Cataluña. La nota de calificación, en cambio, parece dictada sobre la consideración de la existencia de derechos reales en cosa ajena. El notario, al calificar la escritura como constitución de servidumbre tampoco parece del todo coherente con este planteamiento, por mucho que lo sea al establecer la regulación que ahora se discute.

2.3 Establecido que nos encontramos ante una situación de comunidad especial, en nuestra Resolución de 10 de octubre de 2012 ya tuvimos ocasión de referirnos a la medianería horizontal para distinguirla de la propiedad horizontal. Decíamos entonces que "Nuestro ordenamiento nos proporciona diferentes figuras jurídicas para regular las situaciones en que la propiedad se ejerce sobre espacios verticales. Rige en nuestro derecho el principio de libertad civil y de autonomía de la voluntad (artículo 111-6 del Código civil de Cataluña). Por ello, ante la multiplicidad de situaciones fácticas, el ordenamiento reconoce a los ciudadanos la elección del instrumento jurídico que sea más adecuado al caso y a las finalidades deseadas. Ahora bien, este principio tiene que ser compatible y respetar las exigencias estructurales del sistema y los límites que impone la trascendencia *erga omnes* del estatuto jurídico de los bienes. El régimen jurídico que se utilice para regular estas situaciones tiene que ser compatible con la situación fáctica a la que se quiere aplicar. Son situaciones de

CVE-DOGC-B-18284088-2018

medianería aquellos supuestos en los que dos edificaciones comparten pared de carga o suelo sustentador. Así, la ley define la pared medianera como aquella que se levanta en el límite y en el suelo de dos o más fincas con la finalidad de servir de elemento sustentador de las edificaciones que se construyan, o de servir de cierre o separación (artículo 555-1.1). Y es suelo medianero la estructura horizontal que tiene la finalidad de servir de elemento sustentador y de división de construcciones a diferentes niveles en altura o en el subsuelo (artículo 555-1.2). La existencia de pared medianera o suelo medianero comporta una situación de comunidad entre los propietarios de las dos fincas (artículo 555-1.3). De todo lo que se ha dicho se puede deducir que la medianería se aplicará a aquellas situaciones en las que dos o más edificios comparten pared o suelo, y la propiedad horizontal cuando dentro de un edificio o de otro tipo de inmueble coexistan elementos privativos con otros comunes. En consecuencia, los elementos privativos de un edificio no pueden considerarse unidades jurídicas absolutamente independientes, ya que comparten, con los otros espacios de igual carácter, el uso de los elementos comunes, de manera que se crea entre ellos una situación de interdependencia física y unas relaciones complejas que se tienen que encuadrar dentro del régimen jurídico de la propiedad horizontal.

2.4 Según resulta de la escritura que motiva la calificación recurrida en este expediente y de una simple observación de las cartografías libres consultables en internet, las dos fincas a que hace referencia la escritura están situadas en el extremo suroeste de la falda de la colina de la Seu Vella de Lleida. La finca 4850 está en la calle de Cavallers, 66, cerca del cruce con la calle de Sant Andreu. Esta, que nace en la de Cavallers junto a la plaza dels Gramàtics, es una calle que hace pendiente (actualmente se inicia con un tramo de escaleras), de manera que la finca 1332, situada en la calle de Sant Andreu, 8, linda con la anterior a un nivel bastante más elevado. En la práctica, pues, la finca de la calle de Cavallers ocupa una parte del subsuelo de la de la calle de Sant Andreu. Si se tratara todavía de una sola finca, con los medios actuales y con una licencia urbanística previa, sería posible excavar desde Cavallers para que la totalidad de la finca fuera verticalmente regular, pero al tratarse de un barrio antiguo y de casas construidas hace tiempo, la casa de abajo sólo ocupa una parte de lo que habría sido su terreno natural. Además, lo ocupa haciendo escalera, tal como se ve perfectamente en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan a la escritura, de manera que en la planta baja la ocupación es extensa y en el entresuelo no tanto, mientras que en los tres pisos elevados no hay ocupación porque tienen una superficie más pequeña precisamente para permitir que los dos cobertizos que tienen entrada por la calle de Sant Andreu ocupen parte de lo que naturalmente sería solar de la casa de la calle de Cavallers. Como hemos dicho antes, no es un caso del todo excepcional, y menos todavía en zonas de urbanización antigua y en gran pendiente.

2.5 En el caso presente la casa de la calle de Cavallers se adentra por debajo del terreno de la de la calle de Sant Andreu. Los dos edificios no comparten más elementos comunes, que, a diferentes niveles, una parte del suelo. Urbanísticamente son fincas diferentes, como lo son en el Catastro y en el Registro. Tienen accesos diferentes por calles diferentes y no comparten ni fachadas, ni escaleras, ni instalaciones de ningún tipo. Se trata, pues, de una situación de hecho claramente incardinada en la configuración jurídica de la medianería horizontal tal como la define el artículo 555-1.2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, según el cual "es suelo medianero la estructura horizontal que tiene la finalidad de servir de elemento sustentador y de división de construcciones a diferentes niveles en altura o en el subsuelo".

2.6 El régimen jurídico de la medianería horizontal lo encontramos en los artículos 555-2 y siguientes del Código civil de Cataluña. Aunque la medianería parezca constituida de hecho mucho antes del 8 de agosto de 1990, de acuerdo con la disposición transitoria octava de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto, le es la aplicación el Código. Del artículo 555-2 resulta que la medianería es de constitución voluntaria y nunca se presume, y que el suelo/techo medianero tendrá que tener las características adecuadas físicamente para cumplir con la función a que se destina, siendo de aplicación, con las necesarias adaptaciones, lo que establece el artículo 555-3. En cualquier caso, tal como decíamos en la Resolución de 10 de octubre de 2012 y subrayábamos en la de 14 de septiembre de 2016, en primer lugar regirá, de acuerdo con el artículo 111-6 del Código, el principio de la libertad civil, según el cual hay que entender que las personas pueden realizar todos aquellos actos que la ley no les prohíbe llevar a cabo. Las personas propietarias de las dos fincas, si se dan los supuestos fácticos que lo justifican, pueden regular la medianería como les parezca adecuado. Es lo que han hecho en la escritura que motiva este expediente. Y, con respecto a la extensión de la regulación, este principio no permite limitarla en el espacio concreto de coincidencia entre las dos fincas porque, recordémoslo, la porción ideal de suelo concreta de yuxtaposición no es común, lo que es común es el elemento que se utiliza en común. Más todavía, en el caso concreto que es objeto del recurso es comprensible y admisible que ambas propiedades quieran delimitar sus facultades de construir encima y debajo del suelo/techo medianero. La regulación unitaria que establecen parece razonable: por encima corresponde a la propiedad de la finca superior y por debajo a la de la finca inferior. Y como la ocupación del subsuelo por parte de la finca de la calle de Cavallers es escalonada (mayor en la planta baja, no tan grande en el entresuelo y nula en los pisos) todo lo que queda por encima corresponde a la propiedad de la casa de la calle de Sant Andreu, en los términos que resultan de los pactos acordados entre las dos propiedades. Nada tiene que impedir, pues, la inscripción del pacto debatido en el folio registral de cada una de las fincas; es suficiente que conste que la medianería horizontal se da en la parte de las fincas que respectivamente les sirve de suelo/techo, y en ningún caso es exigible por parte de la registradora una regulación complementaria por vía de derecho de superficie que no

CVE-DOGC-B-18284088-2018

tendría nada que ver con la voluntad común de las partes que el notario, de acuerdo con lo que corresponde a su función, ha escuchado, indagado e interpretado. Decae, a nuestro entender, el motivo 3 de la nota de calificación. Es más, una regulación dual (medianería y superficie) se alejaría radicalmente de la causa única del negocio establecido entre ambas partes, que han pretendido una sola regulación, unitaria –no dos– sobre la base de una situación de comunidad que restringe sus derechos de manera unitaria e igualitaria, y no sobre la base de unos derechos reales en cosa ajena, por mucho que puedan ser recíprocos.

Tercero

La determinación concreta del suelo medianero

3.1 La registradora pide, para inscribir la existencia y la regulación de la medianería horizontal, que se le determine con claridad y precisión la superficie concreta y la situación georeferenciada del espacio de suelo/techo medianero. Desde un punto de vista de la claridad documental, habría sido deseable que la escritura determinara y geocalizara el espacio, cuando menos indicando los metros cuadrados de planta baja y los de planta entresuelo que lo son realmente. Sin embargo, la escritura tiene bastantes elementos de prueba para que, si llega el caso, ambas partes –o, si es el caso, la autoridad judicial– puedan establecer cuál era el espacio concreto de referencia, y también resulta, como resulta del Registro, cuál es la finca superior y cuál la inferior. Siendo la medianería una comunidad que afecta a las dos fincas, limitada a los espacios que comparten, sí, pero comunidad que afecta al conjunto de los inmuebles, no vemos imprescindible que se tenga que delimitar de manera prácticamente pericial el espacio compartido. Así pues, entendemos que el Registro tiene que publicar la existencia de la comunidad y la regulación que se ha convenido en los folios de las dos fincas porque las facultades dominicales de sus propietarios quedan limitadas precisamente por la existencia de la comunidad especial de la medianería. Decae, según nuestra opinión, el motivo 2 de la nota de calificación.

3.2 Para la inscripción de la existencia de medianería horizontal y de la regulación convenida por los propietarios de las fincas implicadas no hace falta, en nuestra opinión, la previa modificación de la descripción registral de las fincas ni la coordinación gráfica entre Registro y Catastro. Entendemos que una buena praxis documental tiene que llevar a la actualización de la descripción literaria y a la coordinación gráfica de los dos registros inmobiliarios que coexisten, cada uno con sus funciones, en nuestro sistema, pero tenemos que concluir que ninguna norma legal impone la actualización en el caso presente porque no se dan los supuestos que prevé la Ley hipotecaria, redactada de acuerdo con la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley hipotecaria y del Texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario. Hay que tener en consideración que la coordinación sólo es exigible en los casos regulados por el artículo 9.b de la Ley hipotecaria, es decir, los casos en qué se inmatricule una finca o se hagan operaciones de parcelación, reparcelación, segregación, división, agregación, agrupación, expropiación forzosa o amojonamiento que comporten una reordenación de los terrenos. Ninguno de estos supuestos se da en el caso presente, porque la porción de territorio terrestre ocupada por cada una de las fincas registrales no ha variado. En consecuencia, los propietarios de ambas fincas han optado por describirlas tal como están inscritas, es decir, por mantener lo que últimamente se conoce como descripción literaria de las fincas, y en ningún caso han pedido la coordinación de conformidad con el artículo 199.1 de la Ley hipotecaria, la Resolución/circular de 3 de noviembre de 2015, conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro, tal como ha reiterado, en este punto, la DGRN en sus resoluciones de 8 de junio y de 22 de julio de 2016 y de 29 de septiembre de 2017. Hacemos nuestro, pues, como no puede ser de otra manera en este caso, el criterio de la DGRN y decaen, por lo tanto, los motivos 1 y 4 de la nota de calificación.

Resolución

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, siendo inscribible la existencia y la regulación de la medianería horizontal que resulta de la escritura calificada.

Contra esta Resolución las personas legalmente legitimadas pueden presentar recurso, mediante demanda, ante un Juzgado de Primera Instancia de la ciudad de Lleida en el plazo de dos meses, a contar a partir de la fecha de la notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, de acuerdo con lo que dispone el artículo 328 de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 4 de la Ley 5/2009, del 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña. La demanda de

CVE-DOGC-B-18284088-2018

impugnación se tiene que anunciar previamente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

Barcelona, 11 de octubre de 2018

Xavier Bernadí i Gil

Director general de Derecho y Entidades Jurídicas

(18.284.088)