

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8216 *Resolución de 6 de abril de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Mercedes Arroyo Clavero contra la negativa del registrador de la propiedad interino nº 1 de Vélez Málaga, a inscribir una escritura de segregación y exceso de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por doña Mercedes Arroyo Clavero contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Vélez Málaga n.º 1 don Gonzalo Diéguez Oliva a la inscripción de una escritura de segregación y exceso de adjudicación autorizada por el Notario de la misma ciudad don Juan Deus Valencia.

Hechos**I**

Una finca urbana figura inscrita en el Registro como compuesta de planta baja, principal y planta alta, con una superficie construida de 70 metros cuadrados, y el resto destinado a patio.

Se presenta en el Registro escritura por la que los dos matrimonios dueños cada uno de una mitad indivisa de la finca segregan de la parte no edificada de la misma una superficie de solar de 80 metros cuadrados, determinan el resto de la finca matriz y extinguen el condominio adjudicando la porción segregada a uno de los matrimonios y el resto al otro. Al describirse el resto se dice que la casa se compone de planta baja, con una superficie de 138 metros cuadrados, planta primera, con 106 metros cuadrados y planta de cubierta con 60,90 metros cuadrados.

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación:

«... Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse el siguiente defecto de carácter subsanable:

Teniendo en cuenta que la finca matriz a que se refiere el precedente documento, finca registral número 7.162 del municipio de Vélez-Málaga, consta según los Libros del Registro de planta baja y principal y planta alta, con solo tres dormitorios, con una superficie construida de 70 metros cuadrados, y el resto destinado a patio –tal y como se describe en el Exponen del precedente documento—. Indicándose en la precedente Escritura que después de la segregación de 80 metros cuadrados de solar de la finca matriz, el resto de la misma, o sea, la casa, está compuesta de planta baja con una superficie de 138 metros cuadrados, planta primera de 106 metros cuadrados, y planta de cubierta 60,90 metros cuadrados. Y que dicha alteración, o sea, la ampliación de la superficie construida y la elevación de la planta de cubierta, que se desprende de dicha descripción del resto matriz, afecta no solo a la realidad física de la finca, si no también a la legalidad urbanística de la misma. Por ello es necesario solicitar expresamente la inscripción de dichas obras de ampliación y elevación de planta, siendo necesario acreditar dicha legalidad urbanística, mediante la Licencia Municipal de Obras y Certificado Técnico, con firma legitimada notarialmente, a que se refiere el artículo 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. O bien alternativamente por alguno de los medios previstos en el artículo 52 del mencionado Real Decreto, Certificado del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por Acta Notarial.

Recurso: Contra esta Calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes contados desde la notificación de la misma, o mediante demanda ante los Juzgados de 1.ª Instancia de Málaga capital en el plazo de dos meses, todo ello en la forma establecida en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Vélez-Málaga, a 21 de febrero del año 2007.—El Registrador-Interino. Fdo. Gonzalo Diéguez Oliva.»

III

La antedicha recurrente impugna la calificación alegando que es imposible que en una superficie de 70 metros cuadrados existieran tres dormitorios —como constaba en el Registro— y alegando que en la escritura presentada se incurre en diversos errores.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, el 30 de mayo de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 46 y 52 del Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción de actos urbanísticos, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de septiembre de 2005 y 23 y 27 de enero de 2006, entre muchas otras.

1. Es evidente que si en una finca que figura inscrita con 70 metros construidos se dice ahora que tiene una planta baja de 138 metros y una alta de 106, existe, de una manera o de otra, una declaración de obra que modifica la descripción registral, por lo que, independientemente de que responda a la realidad actual, es preciso, bien el otorgamiento de la correspondiente licencia, bien la prueba de que concurren los requisitos especificados en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, que desarrolla las exigencias requeridas por la legislación urbanística.

2. Por lo que se refiere a los errores en que, según la recurrente, incurre la escritura, los mismos son ajenos al recurso, debiendo subsanarse en la forma prevista en el Reglamento Notarial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 6 de abril de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.