

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7484 *Resolución de 26 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponferrada nº 3, a la inscripción de una declaración de obra nueva de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña D. L. A., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ponferrada número 3, doña Raquel Largo Escudero, a la inscripción de una declaración de obra nueva de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el Notario de Ponferrada, don José Pedro Rodríguez Fernández, por la que la recurrente declara la obra nueva construida en una parcela de su propiedad, consistente en dos plantas de 126,75 metros cuadrados de superficie las plantas primera y segunda y 120,94 metros cuadrados la planta de semisótano.

Se acompaña certificado de don Pedro Udaondo Cascante, «Perito Judicial Inmobiliario», describiendo las circunstancias de la finca y afirmando que la construcción se ha realizado hace más de quince años.

II

La Registradora suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Calificado por doña Raquel Largo Escudero, Registradora de la Propiedad de Ponferrada n.º 3 León, el documento a que se hace referencia en el Hecho I de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes: Hechos - El documento objeto de la presente calificación que tiene el número de entrada 2800/2009, otorgado por don José Pedro Rodríguez Fernández, Notario de Ponferrada, el día 22 de junio de 2009, con el número 1538 de Protocolo, y que fue presentado en este Registro el día 24 de julio de 2009, causando el asiento 279 del diario 119, ha sido objeto de calificación desfavorable por los siguientes motivos: Se declara una obra nueva sobre la registral 16297 de la sección 3.ª del término municipal de Ponferrada, resultando que: - la finca sobre la que se procede a hacer la declaración consta en el Registro de la Propiedad inscrita con 3330 m² de superficie, si bien en la escritura objeto de esta calificación la interesada declara que su superficie es de 2659 m², sin que se presente documento alguno del que resulte la justificación de tal diferencia de superficie, resultando además que consultadas las bases gráficas del catastro la finca a la que se hace referencia, que es la del polígono 45 finca 187, consta catastralmente con una superficie de 2531 m², lo que plantea aún más dudas en cuanto a si se trata de la misma finca, máxime cuando en ningún momento se hace referencia a posibles nuevas mediciones de la misma que justifiquen esta diferencia tan importante en su descripción y que hagan suponer que se está ante una rectificación de cabida. - resulta que la descripción que de la obra nueva se hace ahora en la escritura no coincide con el certificado incorporado en su totalidad, y ello porque si bien en cuanto a superficies de plantas de la vivienda, lo que se indica en el certificado sí que coincide con lo señalado en la escritura, no ocurre lo mismo en cuanto a la existencia de un almacén de 138 m², que se refleja en el certificado pero no en la escritura, así como en cuanto a la superficie ocupada por la edificación, que si bien en la escritura se señala que es de 126,75 m², en dicho certificado se indica que es de 2531 m². Por lo tanto sólo en cuanto al volumen construido de la vivienda hay plena coincidencia entre certificado y escritura, no

así en cuanto a existencia y metros cuadrados del almacén, y parte de la parcela ocupada por la edificación. - para acreditar la antigüedad de la obra nueva se aporta certificado expedido don Pablo Udaondo Cascante, Perito Judicial Inmobiliario, planteándose dudas en cuanto a si dentro de sus facultades cabe la de certificar la antigüedad de la obra nueva, circunstancia que deberá ser constatada por el colegio profesional competente para ello. Fundamentos de derecho - En cuanto a la modificación de la superficie de la finca el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario cuando establece que «Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral...» en relación con el artículo 53.8 de la ley 13/1996, de 30 de diciembre, cuando dice «La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca...» y el artículo 53.10 de la misma ley cuando establece que «La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que haga dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8.ª». Asimismo la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en Resoluciones como las de 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998; 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999; 2 de febrero y 8 de abril de 2000; y las de 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, fue sentando las bases de sus consideraciones en las que se establece de forma reiterada que la registración de un exceso de cabida «*strictu sensu*» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados, postura que se viene recogiendo en las resoluciones últimas de 10, 13 y 18 de octubre de 2008. En relación a la obra nueva los principios de especialidad y determinación, así como la necesaria claridad de los asientos del Registro, y específicamente los art. 208 de la LH y 308 del RH, y ya más concretamente los artículos correspondientes del Real Decreto de 4 de julio de 1997, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística. Así: - art. 45: «Los edificios...serán inscribibles... en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismo, al menos..., el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados...» - art. 52 en relación a las denominadas «obras antiguas» que desarrolla en este aspecto los artículos 208 y 308 indicados, que en relación a las mismas señala «que se podrán inscribir cuando»... se pruebe por...certificación del catastro, certificación del Ayuntamiento, acta de notoriedad o certificado de técnico competente la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. Que no conste en el Registro la practica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación», Además habría que tener en cuenta, en relación al contenido de la certificación, el art. 49 del RD, en función de si el técnico comparece en el otorgamiento de la escritura, se incorpora el certificado a la misma o se acompaña como documento complementario, con los requisitos subsiguientes en uno y otro caso, y el art. 50 en cuanto a técnico competente, y exactamente en su apartado 3.º al señalar que podrá certificar como técnico competente «cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes». La imposibilidad de inscribir la declaración de obra nueva si la documentación presentada no se ajusta a lo indicado se recoge en el

artículo 55 del mismo Real Decreto. Acuerdo Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Asimismo (...) En Ponferrada, a 30 de julio de 2009.»

III

La interesada antedicha recurre alegando: que, en cuanto a las discordancias de medición, ha solicitado al Perito una nueva medición; que no puede dudarse de la cualificación profesional del perito; que, respecto a la existencia del almacén, que consta en la certificación y no en la escritura, no ha de tenerse en cuenta pues lo que ahora interesa a la otorgante es la declaración de obra nueva de la casa-vivienda, y su inscripción; que lo que se llama la superficie de parcela ocupada según el certificado técnico es en realidad la superficie total de la parcela, según resulta de un examen de dicho certificado; y que el técnico reúne los requisitos de idoneidad exigidos.

IV

La Registradora se mantuvo en su criterio, elevando el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 2 de septiembre de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 200 de la Ley Hipotecaria; 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 50.3 del Real Decreto 1093/1997, 51 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de febrero y 16 de junio de 2003, 3 de enero y 23 de marzo de 2006, 21 de septiembre de 2007 y 12 de septiembre de 2009.

1. Tratándose de una declaración de obra nueva, son cuatro los defectos atribuidos por la Registradora: 1) falta de coincidencia sobre la superficie cuya inscripción se solicita ya que la parcela sobre la que se edifica tiene una superficie, según el Registro, de 3330 metros cuadrados, según el documento ahora presentado, de 2659 metros cuadrados y según el certificado catastral de 2531 metros cuadrados; 2) que en el certificado catastral figura la existencia de un almacén que no se refleja en la escritura; 3) que la superficie ocupada, según el certificado técnico es de 2531 metros cuadrados, y según la escritura, de 126,75 metros cuadrados y 4) que, para acreditar si el perito certificante tiene facultades para la certificación que expide, es necesario que tales facultades se constaten por el Colegio oficial correspondiente.

2. El primero de los defectos no puede ser considerado como tal. Es cierto que en el título inscribible se señala una superficie superior a la inscrita y que la misma no se justifica en forma suficiente para que pueda inscribirse el exceso de cabida. Pero, sin perjuicio de que no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impide que se practiquen las demás operaciones registrales que se pretenden en la finca objeto del recurso. Por ello, se deberá inscribir la finca con la superficie que figura en el Registro, lo cual no impedirá que, en el futuro, si se acredita suficientemente la mayor cabida de la misma, pueda hacerse constar con tal cabida.

3. El hecho de que la certificación catastral constata la existencia de un almacén que no se recoge en la escritura no es tampoco un obstáculo para la inscripción de ésta, pues, como dice la recurrente, en este momento no interesa la inscripción de tal almacén, sino la vivienda unifamiliar que se declara.

4. Aunque en el certificado técnico se habla de «superficie ocupada de 2531 metros cuadrados», es claro que se trata de una expresión defectuosa que resulta de la comparación de esta expresión con las demás a que se refiere el mismo documento, y no de la superficie ocupada por la edificación, pues, si en ésta se dice que la primera planta

tiene una superficie de 126,75 metros cuadrados, ésta es la superficie ocupada por la edificación que se declara. Por consiguiente, este defecto también ha de ser revocado.

5. En cuanto al último defecto, consistente en que falta certificado del Colegio oficial del técnico certificador, este defecto ha de ser mantenido, pues el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 exige tal requisito para acreditar las facultades del técnico certificador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, salvo en lo referente al último de los defectos, que debe ser mantenido.

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, 26 de marzo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.