

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5687 *Resolución de 23 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Marchena, por la que suspendió la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva autorizada por el notario recurrente.*

En el recurso interpuesto por don Arturo Otero López-Cubero, Notario de Sevilla, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Marchena, doña María Marta Crespo Villegas, emitida el 19 de noviembre de 2013 por la que suspendió la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva autorizada por el Notario recurrente.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero se declaró la ampliación de una obra antigua, que antes de la ampliación tenía según el Registro la siguiente descripción: «Descripción: Urbana: Casa marcada con el número trece de gobierno de la calle (...) de Marchena (Sevilla), con superficie en solar de setenta metros cuadrados (70 m²), y superficie construida, entre ambas plantas, de ochenta y nueve metros dieciséis decímetros cuadrados (89,16 m²), y antigüedad de más de veinte años. Linda: por la derecha entrando con la casa número quince de la misma calle; por la izquierda, con la casa número once de la misma calle; y por el fondo, con patio interior de la casa número catorce de la calle (...)».

En la propia escritura se declara la ampliación de obra, describiéndose la edificación resultante una vez realizada la ampliación del modo siguiente: «Descripción: Urbana: Casa marcada con el número trece de gobierno de la calle (...) de Marchena (Sevilla). Consta de tres plantas (baja, primera y segunda), siendo la superficie total construida de ciento veintinueve metros cuadrados (129 m²), de la cual cincuenta y un metros cuadrados (51 m²) corresponden a la planta baja, cincuenta y un metros cuadrados (51 m²) corresponden a la planta primera y veintisiete metros cuadrados (27 m²) a la planta segunda. La superficie no ocupada por la edificación en planta baja está destinada a patio. Linda: por la derecha entrando, con la casa número quince de la misma calle; por la izquierda, con la casa número once de la misma calle; y por el fondo, con patio interior de la casa número catorce de la calle (...)».

Se incorpora a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por el Notario autorizante, en la que consta en una de las casillas como «año de construcción» 1970, y constan también la superficie de suelo, la superficie edificada y las distintas plantas con una serie de desgloses de superficie de cada planta, baja, primera y segunda, que sumadas por planta arrojan el resultado que consta en la descripción de la escritura.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marchena, la registradora extendió la siguiente calificación registral negativa: «Hechos: Primero.—Con fecha 18 de octubre último, y para su despacho definitivo el día 15 de los corrientes, y bajo el asiento 836 del Diario 136, se ha presentado en este Registro de la Propiedad copia del indicado documento, por el que don J. M. T. y su esposa doña M. C. G. L. declaran ampliación de obra nueva sobre finca registral número 21333 del Ayuntamiento de Marchena. Segundo.—Calificado registralmente en los términos previstos por el artículo 18

de la Ley Hipotecaria, se ha observado la existencia del siguiente inconveniente que impide actualmente su inscripción: «Doña M. C. G. L. adquirió la citada finca registral número 21333 del Ayuntamiento de Marchena en el año 1995, donde constaba la misma con una superficie construida de ochenta y nueve metros dieciséis decímetros cuadrados, en dos plantas. Ahora al declarar la tercera planta y al ampliar, por tanto, la superficie de la vivienda, se pretende acreditar su antigüedad con el certificado catastral que se incorpora, donde se señala el año de construcción de la misma el de 1970, es decir, año anterior a la adquisición de la finca, existiendo dudas respecto a dicha fecha, pues consultado el Catastro por este Registro, existe una alteración de dicha finca de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, alteración que podrá referirse al año de construcción de dicha tercera planta». Fundamentos de Derecho: 1) En la escritura calificada para acreditar la legalidad de la ampliación de obra nueva que en ella se declara, se incorpora Certificado Catastral Descriptivo y Gráfico del Inmueble, en el que se acredita que el año de construcción es de 1970, existiendo pues, una clara contradicción entre los pronunciamientos registrales y la descripción catastral. Parte Dispositiva: Por todo lo cual, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado positivamente el documento presentado considerando que puede inscribirse, aunque se suspende la ampliación de obra nueva existente en base a lo anteriormente expuesto y en aras del Principio Registral de Determinación. Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Marta Crespo Villegas registrador/a de Registro Propiedad de Marchena a día diecinueve de Noviembre del año dos mil trece».

Se notificó la calificación negativa al presentante y al Notario autorizante el día 20 de noviembre de 2013, habiendo solicitado la entidad presentante del documento calificación del registrador sustituto conforme al cuadro de sustituciones, sin que el Notario autorizante interpusiese recurso contra la calificación en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación negativa.

El registrador sustituto confirmó la calificación negativa y notificó la misma el día 7 de enero de 2014 al interesado y al Notario autorizante.

III

El Notario autorizante interpuso recurso contra la calificación del registrador sustituido y contra el registrador sustituto presentando el recurso el día 27 de enero de 2014, alegando el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, puesto que en el supuesto de hecho, se describe un inmueble que constaba registralmente de dos plantas y ahora cuenta con tres plantas, en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica y con una antigüedad, según Catastro, que data del año 1970, fecha que se presume cierta con arreglo al artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Y en cuanto a la alegación de la registradora que «...consultado el Catastro por este Registro, existe una alteración de dicha finca de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, alteración que podrá referirse al año de construcción de dicha tercera planta», extremo éste que es contrario al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que establece que los registradores calificarán por lo que resulte de las escrituras y de los asientos del Registro, entendiendo que la investigación por la registradora en los antecedentes del Catastro es un medio extralegal de fundar la calificación, siendo contrario a lo dispuesto en el mencionado artículo 18 de la Ley Hipotecaria y que, incluso una interpretación forzada del citado artículo 18 de la Ley Hipotecaria, exigiría, al menos, una investigación, completa para desvirtuar el contenido de la certificación catastral que se acompaña, lo que no ocurre en el caso que nos ocupa en los que se aventura un posible contenido de una alteración catastral («...alteración que podrá referirse al año de construcción de dicha tercera planta»). Además, dice el propio recurrente que existen supuestos en los que los medios de prueba exigibles por el registrador quedan a su criterio, cual es el caso de inmatriculaciones o excesos de cabida y, sin embargo, en otros supuestos, como es el caso que nos ocupa, es la propia Ley la que establece los medios de prueba que han de utilizarse y que deben aceptarse por el registrador para la inscripción. Y que por ello, si el

artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 exige una certificación del Catastro, no puede cambiarse el requisito por el de una completa investigación sobre los antecedentes de la finca en el Catastro, insistiendo en que se cumplen en este caso todos los requisitos establecidos por el propio artículo 52.

IV

La registradora emitió informe entendiendo que debía mantenerse la calificación registral recurrida y remitió el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 65, 66 y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo; 52 y 55 del Reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; 18.2.º, 33.4 y 36 del Texto Refundido de la Ley del Catastro aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011 y la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de enero de 2006; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2005, 21 de mayo de 2007, 21 de noviembre de 2009, 14 de enero, 16 y 28 de febrero, 16 de mayo, 11 de junio, 24 y 30 de octubre, 6 de noviembre y 7 de diciembre de 2012, 17 de mayo, 24 de junio, 1 y 3 de julio, 6 de septiembre, 20 de noviembre y 16 de diciembre (1.ª y 2.ª) de 2013 y 30 de enero de 2014, entre otras.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una declaración de ampliación de obra antigua en la que se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica, entendiendo la registradora en su nota de calificación que no se acredita suficientemente la antigüedad de la construcción de la ampliación pues de los asientos del Registro resulta que la casa tenía mucho antes de la adquisición por los declarantes y aun en el momento de su adquisición y posteriores hipotecas una descripción que se refiere únicamente a planta baja y planta primera y con menor superficie construida y que la certificación catastral aportada no es concluyente pues se refiere al año de la construcción 1970 y que en virtud de información catastral complementaria obtenida por la propia registradora resultan datos que demuestran que no se ha justificado suficientemente la fecha de la antigüedad de la construcción.

Frente a ello el Notario autorizante entiende que se han cumplido los requisitos para la inscripción de obras antiguas conforme al artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y al artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, pues se ha aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica que acredita las superficies construidas y el año de la construcción, sin que la registradora pueda calificar atendiendo a una información catastral obtenida por ella misma por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestión previa debe plantearse en este caso, teniendo en cuenta los datos del expediente, si el recurso interpuesto por el Notario autorizante lo ha sido o no dentro del plazo que establece el párrafo segundo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que es el de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

En principio, si se tiene en cuenta que en el presente caso la notificación de la calificación al recurrente, realizada telemáticamente, fue recibida el 20 de noviembre de 2013, y que el recurso se interpuso el día 27 de enero de 2014, no cabría sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir determina que el acto impugnado alcance firmeza, produciendo desde entonces los efectos que le son propios.

Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

3. Esta conclusión no quedaría desvirtuada por el hecho de que el presentante del documento hubiera solicitado una calificación sustitutoria resuelta mediante decisión del registrador sustituto por la que confirmaba la calificación inicial, notificada el 7 de enero de 2014. Es cierto que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de febrero de 2005, «aunque el recurso se interponga contra la primera calificación, una interpretación lógica y racional de las normas implica concluir que el plazo de un mes para recurrir ha de empezarse a contar desde la fecha de la calificación sustitutoria, pues, si no fuera así, la utilización de este último mecanismo restringiría las posibilidades de defensa del recurrente, conclusión muy lejana a la voluntad del legislador, que ha sido precisamente la de ampliar las posibilidades de defensa contra una calificación registral negativa».

Por ello ha de entenderse que la notificación de la calificación del registrador sustituto determina el «dies a quo» para la interposición del recurso (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2004 y 21 de noviembre de 2009). En congruencia con lo anterior, este Centro Directivo ha sostenido que la solicitud de la calificación sustitutoria produce efectos suspensivos de los plazos para la interposición del citado recurso. Efecto suspensivo que se reconoce en beneficio del interesado, y ello «tanto para evitar el riesgo de contradicción entre el resultado de esa calificación y sus efectos y los suspensivos de la interposición del recurso o incluso el contenido de la resolución del mismo, como para no provocar indefensión al interesado que estaría privado de los documentos a aportar al recurso que obrarían en poder del registrador sustituto» (cfr. Resoluciones de 6 de octubre de 2004 y 21 de noviembre de 2009).

4. La doctrina de este Centro Directivo ha mantenido igualmente que esas mismas conclusiones (eficacia suspensiva de la solicitud de calificación sustitutoria sobre los plazos para interponer el recurso) son extrapolables al caso de que solicitada la calificación sustitutoria por el presentante se interponga después el recurso por el Notario autorizante. En este sentido la citada Resolución de 21 de noviembre de 2009, y posteriormente la de 5 de septiembre de 2011, afirmó que es aplicable el mismo criterio antes visto «cuando el que ha instado el cuadro de sustituciones es el presentante y el que interpone el recurso es el Notario autorizante, por cuanto según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse no sólo al presentante, sino también «al Notario autorizante del título presentado»; y habida cuenta del fundamento de dicha norma, ha de concluirse que en caso de que el registrador sustituto a que se refiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria califique negativamente dicho título deberá notificar su calificación al Notario autorizante de la escritura, en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322, toda vez que dicha notificación determina el «dies a quo» del plazo para la interposición del recurso por cada uno de los legitimados legalmente para ello», apoyando esta conclusión sobre la tesis de que la «facultad de solicitar una calificación a cargo de registrador sustituto conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no es propiamente un recurso, asemejándose a una reposición previa con los consiguientes efectos suspensivos de los plazos propios de la interposición del recurso contra la calificación negativa inicial».

Esta tesis, que sostiene la asimilación de la calificación sustitutoria con un recurso previo de reposición típicamente administrativo (e inexistente en el procedimiento registral), era congruente con la interpretación que este Centro Directivo venía haciendo de la reforma operada en la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el sentido de que «una de las razones de las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, y 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo, habiendo extendido el legislador ese proceso de administrativización al mismo procedimiento de recurso frente a la calificación, siendo

evidente que la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, reformó íntegramente el procedimiento de recurso tomando sin duda como referente el recurso de alzada previsto en la LRJPAC» (cfr. por todas, Resolución de 21 de mayo de 2007).

5. Ahora bien, esta tesis debe entenderse superada por la actual doctrina jurisprudencial sentada por nuestro Tribunal Supremo respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, fijada en la Sentencia del Alto Tribunal (Sala Primera) de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa–; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento; y, g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo.

Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, rectificando su anterior posicionamiento (cfr., por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de febrero de 2014), y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y más recientemente por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

6. Esta doctrina jurisprudencial, a su vez, ha provocado la declaración judicial de nulidad de la Resolución de 21 de noviembre de 2009, por sentencia número 3/2012 de 16 de enero de 2012, del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Alicante (firme), en virtud de allanamiento de la propia Administración demandada.

Esta nueva situación obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad -aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación-, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre que versa -las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble- son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)».

Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986, con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005 conserva plena vigencia.

7. En definitiva, en el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación y a la calificación por sustitución, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí -quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido- por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) -como ha declarado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral» (vid. por todas, Resolución de 30 de enero de 2014)-.

Y es desde esta perspectiva, obligadamente renovada por el necesario acatamiento de la doctrina jurisprudencial reseñada, desde la que ha de revisarse igualmente la doctrina de este Centro Directivo sobre la eficacia suspensiva de la solicitud de la calificación sustitutoria sobre el plazo para recurrir de los legitimados para ello respecto de quienes no hayan solicitado dicha intervención registral sustitutoria, doctrina basada, al menos en parte, en postulados que ya no pueden mantenerse.

8. Partiendo de lo anterior deben interpretarse las normas que establecen las medidas con las que cuentan los interesados para desvirtuar la calificación registral negativa, que son de dos clases, siendo su tratamiento legal distinto, así como los plazos, cómputos y efectos.

Por una parte, la Ley Hipotecaria en los artículos 322 a 328, bajo la rúbrica de «Recursos contra la calificación» se refiere únicamente a la impugnación de la calificación registral por vía del recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (aparte de los supuestos del artículo 324.2.º de la Ley Hipotecaria) y del recurso judicial

directo a través de demanda en juicio verbal contra la calificación registral, regulando también el recurso judicial en juicio verbal contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado desestimatoria del recurso. La Ley prevé para estos supuestos el plazo de cada recurso, que es un mes para el recurso y de dos meses cuando se trata del recurso judicial directo a través de demanda en juicio verbal, siendo el cómputo de dichos plazos el de la notificación de la calificación negativa, que se regula en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, estando legitimados para dichos recursos los interesados a que se refiere el artículo 325 de la propia Ley Hipotecaria.

El plazo de interposición de recurso una vez vencido da lugar a la caducidad y a la consiguiente inadmisión del recurso, sin perjuicio de que se pueda interponer el recurso judicial que tiene un plazo mayor, y sin perjuicio de que cada interesado pueda interponer el recurso que tenga por conveniente dentro del respectivo plazo pues el cómputo puede variar para cada interesado según el momento en que reciba la notificación de la calificación registral.

Atendiendo al artículo 326.2.º de la Ley Hipotecaria, el plazo de interposición de recurso por parte del Notario autorizante, como legitimado para ello conforme al artículo 325 de la misma, habría caducado según lo indicado anteriormente, pues la interposición se produce pasado el plazo del mes desde que se le notificó la calificación negativa conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

9. Como medida distinta de los recursos para desvirtuar una calificación registral negativa, la Ley Hipotecaria prevé la solicitud del cuadro de sustituciones de un registrador sustituto, conforme a la regulación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, incluido dentro de la «forma y efectos de la inscripción» y por tanto, como trámite del procedimiento registral y no como un recurso, a diferencia de los supuestos anteriormente indicados. La Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2006 ya se pronunció sobre la diferencia entre la interposición del recurso y la opción por solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones, incardinando ésta última en relación con los interesados a que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Se trata de la opción que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su párrafo cuarto concede a los interesados en dos supuestos: en primer lugar cuando el registrador no haya calificado dentro de plazo, en que lógicamente no cabe recurso contra una calificación no realizada; y en segundo lugar cuando el interesado opte por el cuadro de sustituciones ante una calificación registral negativa. Esta última posibilidad se contempla en el párrafo cuarto del artículo 19 bis como una opción para el interesado en el sentido de que «podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 de la Ley». Seguidamente, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece varias reglas para el supuesto de que los interesados ejerciten «el derecho a solicitar al registrador del cuadro de sustituciones la calificación de los títulos presentados».

Según la regla 1.ª de dicho artículo, este derecho del interesado lo debe ejercer «en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de documentación complementaria».

Por tanto, la calificación por registrador sustituto recibe el tratamiento legislativo de alternativa frente al recurso ante la Dirección General, de forma que, recibida la notificación de una calificación desfavorable, el interesado podrá optar conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y 3 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla, por recurrir o bien por solicitar tal calificación sustitutoria. Ahora bien, en el caso de que opte por esta última vía, no por ello queda excluida la alternativa del recurso, pero sí aplazada al momento de la finalización de la tramitación de su solicitud de calificación sustitutoria, además de limitada a los defectos que hayan sido objeto de revisión y confirmados por el registrador sustituto. Así se desprende de lo dispuesto por la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «5.ª Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección

General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad».

La solicitud de calificación sustitutoria supone, por tanto, para el interesado que solicita la misma, que los plazos para recurrir no pueden computarse desde la notificación de la inicial calificación, puesto que la ley consagra normativamente la posibilidad de recurrir ante esta Dirección General aquella calificación inicial después de su eventual confirmación por el registrador sustituto, si bien dicha afectación a las reglas del cómputo del plazo para recurrir ha de predicarse exclusivamente respecto de los defectos en relación con los cuales el interesado haya motivado su disconformidad al instar la aplicación del cuadro de sustituciones (vid. párrafo segundo de la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) y que hayan sido confirmados por el registrador sustituto (de donde se sigue que respecto de los defectos cuya revisión no se solicitó el plazo de recurso se cuenta desde la notificación de la calificación primitiva). Es lógico que la propia Ley, en el artículo 19 bis, prevea que la calificación del registrador sustituto por la que ha optado el interesado no sea definitiva ni cierre la vía del recurso, sino una medida previa que puede ejercer o no cada interesado según convenga a sus intereses, pero que sólo para él determina la interrupción del plazo para interponer el recurso, pues los demás interesados que no hayan optado por esa medida, tienen exclusivamente la otra posibilidad que es la de interponer el recurso en el plazo previsto en el artículo 326.2º de la Ley Hipotecaria, a partir del momento en que se les notificó la calificación negativa, pues para los que no hayan optado por la calificación del registrador sustituto el plazo de interposición del recurso no se suspende, al ser ajenos a una medida en la que no han tenido interés en participar.

Por tanto, una vez notificada la calificación negativa inicial del registrador sustituido tanto al presentante/interesados como al Notario o autoridad que expidió el documento calificado, cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. En caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no por ello quedan privados los demás interesados de su derecho a recurrir ante la Dirección General contra la calificación, por lo que tampoco hay motivo para entender que el plazo preclusivo que impone la ley para dicha interposición tempestiva quede suspendido o prorrogado en función de una actuación a la que son ajenos. De forma que dicho plazo se rige por lo dispuesto en las reglas generales, esto es, un mes desde la recepción de la notificación. Por el contrario, respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, sólo respecto de él y sólo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos, pues así resulta de la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece una regulación especial para el interesado que ha optado por la calificación del registrador sustituto, como lo demuestra la dicción del propio precepto en que se dice que «devolverá éste (el título) al interesado (que es el que ha ejercitado la opción ante el registrador sustituto) a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.», añadiendo la propia regla 5.ª que «el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención».

Esta limitación objetiva del eventual recurso a los defectos respecto de los que se haya solicitado la previa revisión a través de una calificación sustitutoria, que los haya

confirmado, resulta decisiva para la concreción del ámbito de la calificación del registrador sustituto y para la posibilidad de que se inicie un nuevo plazo de recurso a través de la notificación de la calificación del registrador sustituto al interesado que la promovió. Resultaría incongruente que la facultad para recurrir del interesado, tras la calificación sustitutoria que confirme la inicial, se limite a los defectos respecto de los que se instó la revisión por dicha vía, y sin embargo respecto de otros interesados que ni solicitaron dicha calificación sustitutoria (o del Notario autorizante), ni recurrieron en su momento, se reabrieran los plazos del recurso respecto de la totalidad de los defectos señalados en la calificación inicial. Asimismo, no resultaría justificado que por el mero hecho de que un interesado, dentro de la tramitación del procedimiento registral, hubiera querido plantear una revisión sólo respecto a algunos de los defectos señalados en la nota calificadora, por estar conforme con los demás, posibilitara que se abriera de nuevo un recurso para los legitimados para dicho recurso con toda la amplitud propia del recurso contra la calificación. Y también sería inadecuado que por el mero hecho de que uno de los interesados hubiera planteado el trámite del registrador sustituto por voluntad personal propia, se permitiera que se incorporaran al trámite de recurso otros interesados que ni manifestaron ninguna voluntad sobre el cuadro de sustituciones dentro del plazo de quince días previsto para ello ni formularan los recursos correspondientes dentro de los plazos perentorios establecidos en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria a partir del momento en que se les notificó la calificación registral negativa, pues la calificación del registrador sustituto no es susceptible de recurso ni se notifica a todos los interesados sino únicamente al que instó la aplicación del cuadro según la repetida regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

10. La regulación de las dos vías previstas para desvirtuar la calificación registral negativa, la del artículo 19 bis en sede de trámite del procedimiento registral y la de los artículos 322 a 328 en sede de recursos contra la calificación, plantea la necesidad de coordinar los derechos que corresponden a los distintos interesados en caso de calificación negativa. Frente a una calificación negativa los interesados pueden reaccionar de distintas formas. Además de la posibilidad de ventilar ante los tribunales de Justicia sobre la validez o nulidad de los títulos de cuya inscripción se trate (artículo 66 de la Ley Hipotecaria), pueden aquietarse a dicha calificación y proceder a subsanar los defectos señalados, dejar caducar el asiento de presentación, o desistir del mismo aún antes de su caducidad, o bien intentar la revocación o revisión de dicha calificación, ya sea por la vía de los recursos potestativo o judicial del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, o bien mediante la solicitud de calificación sustitutoria del artículo 19 bis de la misma Ley. Dado que las distintas opciones o facultades con que cuentan los interesados pueden ejercitarse de forma independiente, puede ocurrir que la reacción o actuación de cada uno de los interesados ante una misma calificación negativa que les afecte sea distinta, lo que puede plantear eventualmente situaciones de colisión entre los derechos de los mismos. En este sentido pueden plantearse, entre otras, las siguientes situaciones:

En primer lugar, procede aludir al caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros por subsanar. Este supuesto está expresamente previsto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, que admite la interposición del recurso y su sustanciación y resolución a pesar de la subsanación de los defectos, por otro interesado o incluso por el mismo recurrente.

En segundo lugar, se plantea el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros opten por pedir la calificación sustitutoria. En este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de «litispendencia») que obliga a que el registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. Así, en caso de que la misma sea favorable para el solicitante, debe entenderse que, al revocar la calificación primitiva, que

era la recurrida, este Centro Directivo deberá sobreseer el procedimiento de recurso, al quedar sobrevenidamente sin objeto (en este caso la inscripción no se produciría por una subsanación forzada por la calificación, sino por una revocación de la calificación inicial, por lo que no sería aplicable la previsión del artículo 325 de la Ley Hipotecaria que permite compatibilizar el recurso y la subsanación del título). Por el contrario, en caso de que la calificación sustitutoria confirme los defectos señalados por la inicial, esta Dirección General podrá continuar sustanciando el expediente y resolver el recurso interpuesto por otro interesado (y ello sin perjuicio de la posibilidad del interesado que instó la aplicación del cuadro de sustituciones para interponer, a su vez, recurso en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación sustitutoria). Pero una cosa es que se produzca la suspensión de la resolución de la Dirección General en el trámite de recurso ya interpuesto dentro de plazo y otra diferente es que se pretenda la suspensión o interrupción del plazo mismo para interponer el recurso por uno de los interesados que dejó pasar los plazos y que pretenda aprovecharse de una tramitación no instada por él y a la que es ajena, pues el plazo de interposición de recurso para los interesados que no hayan acudido a la opción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria es el de un mes (o dos meses si se trata de recurso judicial) desde la notificación de la calificación negativa del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, única que se les notifica a los que no interpusieron la opción de la calificación del registrador sustituto.

11. En consecuencia, en relación con el caso objeto del presente expediente, dado que el Notario recurrente no solicitó calificación sustitutoria (sin que ahora se prejuzgue sobre el mantenimiento de la doctrina que reconoce legitimación al Notario autorizante para formular tal solicitud), que la calificación inicial de registrador competente se le notificó el 20 de noviembre de 2013 y que el recurso se interpuso el día 27 de enero de 2014, procedería inadmitir el recurso interpuesto por haberlo sido fuera de plazo.

En todo caso, cabría recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008), una vez caducado el asiento de presentación, esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso dentro de los plazos legales, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas.

12. No obstante, una vez sentada la doctrina anterior sobre las normas de inadmisión del recurso interpuesto fuera de plazo, se dan en el presente supuesto algunas circunstancias que permiten mantener la admisión del recurso y entrar en el fondo del mismo. Una cosa es la doctrina que procede mantener sobre la inadmisión del recurso interpuesto fuera de plazo respecto a la interpretación de los preceptos legales que se refieren al caso, y otra distinta es que en el supuesto planteado, vistas las circunstancias especiales que concurren, se entienda que procede la admisión del mismo.

La primera razón especial que se da en este supuesto es que se ha notificado la calificación del registrador sustituto no sólo al interesado sino también al Notario autorizante con fecha 7 de enero de 2014, según resulta del informe de la registradora, concediéndoles los correspondientes recursos, por lo que no puede ahora verse defraudado ninguno de ellos por una inadmisión cuando se le ha concedido plazo para recurrir a partir de la nueva notificación.

La segunda razón es que, manteniendo este Centro Directivo una posición distinta, atendiendo a la nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo que no existía anteriormente, respecto a la doctrina anterior de este mismo Centro Directivo, esta nueva situación no puede afectar al recurrente que ha interpuesto el recurso basándose precisamente en la doctrina anterior de este Centro Directivo.

13. Entrando por ello en este caso concreto en el fondo del asunto, aun manteniendo el criterio de inadmisión de un recurso interpuesto fuera de plazo en general fuera de las circunstancias especiales indicadas, procede decidir si es o no inscribible la declaración de ampliación de obra antigua basada en la certificación catastral aportada, para lo cual conviene tener en cuenta las consideraciones que siguen.

En primer lugar, el artículo 55 del Reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística complementa lo dispuesto en el artículo 18.1.º y 65 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 98 y siguientes de su Reglamento, aplicando la calificación registral no ya sólo a los supuestos de validez o nulidad del título, a la capacidad de los otorgantes y a la legalidad de las formas extrínsecas del documento, sino también a la calificación del registrador «bajo su responsabilidad» del «cumplimiento de lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles».

Asimismo, el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo regula la calificación registral no sólo respecto a los requisitos de las declaraciones de obras nuevas terminadas o en construcción, sino también respecto a las obras antiguas reguladas en el apartado 4, teniendo en cuenta que si no se cumplieran todos los requisitos previstos en dicho apartado, obligaría a los Ayuntamientos y demás órganos urbanísticos a realizar una serie de actuaciones para concretar la situación urbanística de la edificación, que se prevén partiendo de que la declaración de ampliación de obra antigua cumple todos los requisitos previstos en el apartado 4 del artículo 20, que ya de por sí representa una excepción en relación con la situación normal de declaración de obra nueva, que en principio exige licencia municipal y los demás requisitos previstos en los apartados anteriores del propio artículo 20. Ello obliga al registrador a calificar los requisitos establecidos en el propio apartado 4 del artículo 20 para evitar que se consolide a través de la inscripción una edificación no suficientemente acreditada en cuanto a los requisitos previstos.

Sobre estas cuestiones ya se ha pronunciado este Centro en las recientes Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 –1.ª y 2.ª–, citando en primer lugar el artículo 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, bajo la rúbrica «Calificación registral», resaltando que establece una norma específica de control por parte del registrador de la Propiedad de los requisitos de inscripción de las declaraciones de obras, diciendo: «Artículo 55. Calificación registral. Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto, sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en cada caso». Y confirmándose dicha calificación registral en los diferentes apartados del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, ya en la redacción primitiva, pero también en la redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que exige la calificación registral como requisito para la inscripción de las declaraciones de edificaciones, tanto de las obras nuevas como de las antiguas, cada una con sus respectivos requisitos. Concretamente, después de señalar como regla general en el apartado 2 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «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», es decir, la licencia municipal, el certificado del técnico y los demás requisitos que señala, establece una excepción para las obras antiguas en cuanto a los requisitos exigibles pero no en cuanto a la necesidad de calificación registral respecto a esos requisitos, pues dicho apartado 4 comienza diciendo que «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la

terminación de la obra se registrá» por el procedimiento que a continuación señala, por lo que mantiene la necesidad de calificación registral aunque refiriendo la misma en cuanto a las obras antiguas lógicamente a los distintos requisitos que señala para ellas respecto a la regla general de obras nuevas ordinarias. Así, el referido apartado 4 del artículo 20 declara «inscribibles» las obras antiguas, pero siempre que se cumplan los requisitos que señala el precepto y que, por tanto, han de ser objeto de calificación registral, máxime si se tiene en cuenta que en esas obras antiguas hay que extremar las precauciones, al no exigirse la licencia municipal ni otros controles previstos en los apartados anteriores de dicho texto legal y establecerse como un supuesto de excepción, al decir «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior».

Dichas Resoluciones dicen también que «dentro de los requisitos que para la inscripción de las obras antiguas exigen tanto el citado apartado 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo como el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, figura la acreditación de la existencia de la obra descrita, la terminación de dicha obra en fecha determinada y su descripción coincidente con la del título, a través de cualquiera de los medios que dichos preceptos señalan. Estas cuestiones tienen especial trascendencia teniendo en cuenta que según cuál sea la fecha de terminación de las obras se podrá determinar si han prescrito las posibles infracciones urbanísticas a efectos de expedientes disciplinarios o de medidas de protección de la legalidad urbanística y de la notificación que debe realizar el registrador al Ayuntamiento una vez practicada la inscripción, en la que tiene especial relevancia la descripción de la obra antigua inscrita, su acreditación y también la de la fecha de terminación de la obra, máxime en este caso (es decir, en el caso de la Resolución de 16 de diciembre –1.ª– de 2013) en que la certificación municipal no describe la obra y sólo alude a la antigüedad en fecha 1981 de la construcción «principal». Obsérvese que también en el caso ahora planteado también resultaba de la información catastral complementaria obtenida por la registradora de la Propiedad que se aludía a la fecha de terminación de 1970 de la construcción del local principal».

Y destacan igualmente dichas Resoluciones que «una vez practicada la inscripción, previa la calificación registral, el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y goza de presunción de exactitud, conforme a los artículos 1.3.º y 38.1.º de la Ley Hipotecaria, y de ahí la trascendencia de que queden perfectamente acreditados los requisitos de inscripción de tales obras antiguas. Y ello sin entrar, por no haberse planteado en la nota calificadora en otras posibles consecuencias de la fecha de terminación de las obras como, por ejemplo, a efectos de la aplicación o no de la Ley de Ordenación de la Edificación respecto al seguro decenal».

14. Conforme a las Resoluciones últimamente citadas, el apartado 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo exige que conste a través de cualquiera de los cuatro documentos la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título».

Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que no sólo se amplía a una tercera planta la edificación, que en los títulos y en el Registro de la Propiedad venía figurando con dos plantas, sino que se amplía la superficie construida en cada una de las plantas baja y primera ya existentes, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 1970, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a la nueva planta más y respecto a la ampliación de construcción de las dos plantas ya existentes.

Teniendo en cuenta esto, es lógico que la registradora considere en su calificación registral que no está suficientemente acreditada la fecha de terminación de las obras, pues en casos de ampliación de obra en que hay una descripción unitaria de una obra que se dice que ha sido realizada en dos momentos, pues se habla de «ampliación de obra», no pueda bastar la escueta referencia al «año de la construcción», pues este año no puede determinarse si se refiere al año de la construcción del edificio en su primera fase o si es el año de la ampliación. Es más, al no referirse al año de construcción de la

«ampliación» puede perfectamente plantearse la duda de que el año de la «construcción» no es de la «ampliación», pues entonces faltaría expresar el año de la construcción originaria. Es decir, cuando hay dos etapas en la construcción, una la de la construcción inicial y otra la de la construcción de la ampliación, no es suficientemente expresiva una certificación catastral como la obtenida por el Notario e incorporada a la escritura en la que simplemente se alude al «año de construcción 1970» pues genera las lógicas dudas sobre las dos etapas que ha tenido la construcción, por lo que si sólo se expresa una de ellas, no hay base para entender que el año de la construcción 1970 sea precisamente el de la ampliación y no el de la construcción inicial.

15. Debe también tenerse en cuenta en estos supuestos que la identidad de la finca se plantea en tres aspectos: La identidad de la certificación catastral con la descripción de la escritura de ampliación de obra y la identidad de ambas con la descripción registral, de tal manera que cuando se producen dudas sobre la fecha de la construcción inicial y de la ampliación de la construcción, no puede dejar de tenerse en cuenta los datos del Registro, que revelan como dice la registradora en su nota de calificación que a lo largo de todo el historial registral la finca se ha descrito con dos plantas y con una superficie construida inferior en las plantas existentes, por lo que la pretensión de declaración de ampliación de obra implica una realización física de tal ampliación pues no se configura como «rectificación de la descripción del Registro» sino como una posterior realización de obra de ampliación de la edificación existente, y desde tal perspectiva, partiendo de una descripción declarada en un determinado año que al menos es el año 1995, fecha de la escritura de compra que sirve de título a los declarantes, implica que en ese año existía la edificación inicial pero no la ampliación, por lo que el dato catastral de que el «año de la construcción» es 1970, relacionado con el historial registral, tiene que referirse a falta de más especificaciones a la edificación originaria y no a la de la ampliación de obra, pues mal podía referirse a una obra ya acabada con la ampliación en el año 1970 cuando en la escritura pública de declaración de obra se presenta el supuesto como una «ampliación de obra» y no como «una rectificación del dato erróneo registral» que, además, aunque se hubiera planteado de este modo, hubiera tenido que acreditarse cumplidamente y no con una certificación catastral imprecisa sobre el año de la ampliación.

Precisamente para supuestos como el ahora planteado, esta Dirección General ha venido señalando que el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, al igual que el artículo 52 del Reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, vigente en lo que no se oponga a dicho artículo 20.4, prevén cuatro medios para acreditar la construcción y la fecha de terminación de las obras antiguas, que son la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente y el acta notarial, y que no hay una jerarquía entre esos medios (cfr. las citadas Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 -1.^a y 2.^a-), de modo que es perfectamente natural que si alguno de esos medios no determina de modo claro o definitivo alguno de los requisitos exigidos, pueda acudir a otro que dé respuesta clara y precisa sobre el extremo que ofrece dudas, como es en este caso la fecha de «terminación de las obras de ampliación» como supuesto distinto de la fecha de «terminación de las obras de construcción inicial», e incluso cabría que si la certificación catastral descriptiva y gráfica no ofrece datos suficientemente explícitos pueda completarse con una información complementaria o más precisa de los propios datos catastrales.

Por tanto, la solución al presente supuesto podría ser la de aportar certificación del Ayuntamiento, certificación de técnico competente o acta notarial acreditativa de la fecha exacta de la terminación de las obras de ampliación u otra certificación catastral complementaria sobre ese extremo que no aparece suficientemente acreditado por la certificación catastral aportada. Y partiendo de ahí podría la registradora calificar si en vista de tal fecha de terminación se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y, cumplidos esos requisitos, podrá el registrador una vez practicada la inscripción comunicar al Ayuntamiento correspondiente la práctica de la declaración de obra antigua por razón del cumplimiento de los requisitos exigidos,

para que en vista de ello, el Ayuntamiento pueda hacer constar la situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, o si se trata de una obra antigua respecto a la que no procede plantear ninguna limitación. Esta tramitación parte de la previa calificación registral cumpliendo los requisitos para la inscripción de declaraciones de obras antiguas, pues en otro caso, se podrían producir inscripciones de obras antiguas sin el contraste adecuado de los requisitos exigidos en el precepto.

16. A mayor abundamiento de lo anterior, resulta en este caso que la registradora ha obtenido del Catastro información catastral sobre la finca, siendo relevante de la misma, que de ella resulta que se alude a la fecha de la «construcción del local principal» en el año 1970, lo que acrecienta las dudas iniciales, e incluso confirma definitivamente que ha habido una construcción posterior aunque no sea la principal; y que también resulta que hay una alteración en el año 2010, que independientemente de si procede aclararla, introduce al menos, la confirmación de que no es suficiente la referencia al año de construcción 1970 que aparece en la certificación catastral descriptiva y gráfica respecto a la casilla correspondiente a ese año de construcción, cuando existe una ampliación de obra nueva que plantea la cuestión de si se trata del año de construcción inicial o del año de construcción de la ampliación, según lo indicado anteriormente.

17. A propósito de lo anterior, es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista de la legislación del Texto Refundido del Catastro y de la legislación urbanística. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (Resoluciones de 16 de febrero de 2012 –1.ª, 2.ª y 3.ª–), así como que pueda proveerse de la prueba a su alcance si puede acceder a ella con facilidad (Resoluciones de 28 de febrero de 2012 –2.ª y 3.ª–), siendo compatible el principio de rogación que exige que se inscriba lo que se pide con la posibilidad de consulta al Registro Mercantil por parte del registrador de la Propiedad para acreditar el cargo y la representación del administrador de una sociedad, atendiendo a los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad, eficacia, legalidad y tutela del interés público, siempre que los datos se puedan obtener con facilidad (Resoluciones de 11 de junio [1.ª], 5 [2.ª], 24 [2.ª] y 30 [2.ª] de octubre y 6 de noviembre de 2012 [1.ª] y 24 de junio de 2013 [1.ª]), pudiendo incluso consultar de oficio en algún caso el Registro General de Actos de Última Voluntad para aclarar una determinada cuestión (Resolución de 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil (Resoluciones de 1 y 11 de julio y 6 de septiembre [6.ª] de 2013). Y según Resolución de 3 de julio –3.ª– de 2013, el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo.

Por tanto, aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos, como ocurre en el presente supuesto en que, aun correspondiendo al interesado acreditar la fecha de la terminación de las obras por cualquiera de los medios que establece el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta en el procedimiento registral para determinar la suficiencia o insuficiencia de la certificación catastral aportada y para decidir si es necesario que el propio interesado complemente la prueba de dicho extremo por cualquiera de los otros medios que establece el citado artículo y cuya aportación corresponde al interesado.

Y se confirma este criterio en un ámbito, como el de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, en que el propio Texto Refundido de la Ley del Catastro prevé la necesaria colaboración y comunicación tanto de Notarios como de registradores con el Catastro y viceversa, para la mejor realización de sus respectivas funciones (artículos 18.2.º, 33.4 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Catastro aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), como ha ocurrido en este caso, en que es perfectamente compatible que el Notario autorizante haya incorporado a la escritura la certificación catastral obtenida por medios telemáticos con la correlativa facultad de la registradora de la Propiedad de consultar la información catastral, si la tiene a su alcance, para comprobar algunos datos que podrían aclarar la solución adecuada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso interpuesto en los términos expresados en los fundamentos de Derecho tanto sobre la cuestión de fondo como en la cuestión de los supuestos en que procede la inadmisión de recurso por interposición fuera de plazo.

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, 23 de abril de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.