

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2087 *Resolución de 6 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación.*

En el recurso interpuesto por don L. S. J. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación.

Hechos

I

Mediante escritura pública, de fecha 14 de enero 2016, autorizada por el notario de Cuenca, don Jesús Domínguez Rubira, con el número 27 de su protocolo, se rectificó la escritura de donación autorizada por el mismo notario el día 17 de febrero de 2005, número 230 de protocolo, y la posterior del mismo notario, de fecha 7 de marzo de 2013, número 272 de protocolo, en cuanto a la descripción de la finca registral número 2.339 del término de Mira, inmatriculada en virtud de dichos títulos, así como las resultantes de la división horizontal de la misma, en el sentido de hacer constar la existencia de una tercera planta en la edificación que consta inscrita.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don J. A. C. I., el día 23/09/2016, bajo el asiento número 1398, del lomo 107 del Libro Diario y número de entrada 3636, que corresponde al documento otorgado por el notario de Cuenca Jesús Domínguez Rubira, con el número 27/2016 de su protocolo, de fecha 14/01/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes: Se mantiene la nota de calificación de fecha 14 de marzo de 2.016 que se transcribe: «La finca objeto de la presente escritura, fue inmatriculada en el Registro con fecha 4 de junio de 2.014, en base a título y certificados catastrales, donde se describía la finca tal como quedó inmatriculada. En la escritura ahora presentada se pretende, por vía de subsanación hacer constar una planta nueva, la tercera, lo que no se corresponde con la descripción gráfica que se aportó en su día. Es por ello, y por la estricta concepción de la inmatriculación, que no es posible modificar dicha finca, con una planta más, por vía de subsanación, debiéndose proceder a escritura de ampliación de obra nueva y división horizontal acompañada de todos los requisitos necesarios para ello. Así mismo y de conformidad con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en relación con el 199 y 9 del mismo texto legal la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Del mismo modo y teniendo en cuenta el aumento de una planta nueva al edificio original, deberá acompañarse el Libro del Edificio al que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria». Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse

solicitado. Contra esta calificación (...) Cuenca, a once de octubre del año dos mil dieciséis (firma ilegible) El Registrador de la Propiedad. Fdo: Manuel Alonso Ureba».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. S. J. interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2016 en la que alega lo siguiente: «A.—(...) B.—(...) No podemos estar de acuerdo con la calificación, que además no fundamenta en preceptos legales, por lo que no puedo saber con certeza cuáles sean «los requisitos necesarios» para una escritura de ampliación de obra nueva, todo más teniendo en cuenta que, en mi escritura, ya se cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 52 del R.D. 1093/97 de 1 de julio, al contener la misma una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que se refleja la real descripción de la vivienda (cuatro plantas, no tres) y consta una fecha de antigüedad de 1900 (como fecha de todo el edificio en su conjunto), además de una certificación del señor secretario municipal que dice que mi casa tiene más de diez años, sin que haya habido aumento de obra en este tiempo. Ambos documentos cumplen con lo que exige el artículo 52 del citado R.D. Si, como se indica en la nota del Registro de la propiedad, procediera otorgar una escritura de ampliación de obra, debería atribuir un valor adicional a la nueva planta, lo que generaría una nueva obligación fiscal, cuando en realidad en la escritura de obra nueva inicial, tributé por el valor que entiendo tiene todo el inmueble, sin que ahora haya habido ningún incremento de obra, todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de la Consejería de Hacienda para comprobar lo anterior y en su caso, girar una liquidación complementaria, lo que sin embargo no ha hecho a fecha de hoy. Entiendo que los requisitos exigibles, son los consignados en el citado artículo 52, que quedan perfectamente cumplidos en la escritura calificada. En este mismo sentido el artículo 28.4 de la Ley del Suelo, que entiendo que está cumplido en la citada escritura. C.— Indica también la nota de calificación, que de conformidad con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 199 y 9 de la misma ley, la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Sin embargo, de acuerdo con la doctrina de la DGRN (Resolución 19 de abril de 2016) no es necesario aportar fichero informático GML y basta aportar la lista de coordenadas de la edificación bien de forma directa, bien de forma indirecta mediante la representación gráfica de la superficie ocupada por el edificio en un plano georreferenciado aunque no consten las coordenadas del edificio, como puede ser mediante un certificado catastral con las coordenadas de la parcela. En este caso, se aportó una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, y, sin faltaban las coordenadas que constan en la propia base de datos del Catastro, es algo que el Registrador hubiera haber podido obtener de esa oficina pública, dado el acceso directo que como funcionario público dispone. En todo caso, se acompaña con este escrito una certificación descriptiva y gráfica de la finca con la relación de coordenadas georreferenciadas, para el caso de que el Sr. Registrador, al emitir su informe, entendiéndose que procede retirar este defecto de la nota de calificación. D.—Por último, exige que se aporte el Libro del Edificio, al que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. De nuevo no estamos de acuerdo con esta exigencia, pues el libro del edificio no debe exigirse para construcciones antiguas (así lo dice el inciso fiscal del precepto citado), como ha quedado acreditado que es ésta. E.—El hecho de que la escritura se titule de «subsanción» no debe ser obstáculo para la inscripción, pues desde un punto de vista sustantivo o material, cumple con las exigencias de las normas antes apuntadas para la declaración de una obra nueva antigua. Si no se declaró formalmente una ampliación de obra, fue porque no existió, como ya he indicado, tal ampliación, sino que se trataba de la rectificación de una descripción inexacta inicialmente hecha, cumpliendo eso sí, con todos los requisitos exigidos por la legalidad vigente para la justificación tal declaración, así: además de la acreditación de la antigüedad (lo que consta en el certificado catastral y en el del Ayuntamiento), y descripción (lo que consta en la primera de las certificaciones), que no conste en el Registro la anotación de expediente de disciplina urbanística (como efectivamente sucede en este caso). No es preciso determinar la fecha exacta de terminación, sino que estaba terminada en una determinada fecha

(consta una fecha en el Catastro y el Sr. Secretario del Ayuntamiento indica que no ha habido aumento de obra en los últimos diez años y que la vivienda tiene cuatro alturas».

IV

Notificada la interposición del recurso al notario autorizante de la escritura calificada, don Jesús Domínguez Rubira, a los efectos de que pudiera formular alegaciones, ello se realizó mediante escrito suscrito por el citado notario el día 14 de noviembre de 2016, en los siguientes términos: «(...) en la escritura calificada, después de indicar que hubo una descripción inexacta inicial (motivada por la inexacta descripción catastral) se cumplen todos los requisitos que exige la normativa vigente para la declaración de una «obra nueva antigua», a saber, según el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y artículo 28.4 del real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se pruebe, entre otros medios, por medio de certificación catastral, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción, coincidente con el título. En la escritura calificada consta incorporada certificación catastral de la vivienda respecto de la cual se dice que dispone de una planta más, en la cual consta su descripción y superficie así como su fecha de construcción, siendo ésta coincidente con la que constaba en la certificación que se incorporó a la escritura inicial de 2013 y a la previa de donación de la vivienda de 17 de febrero de 2005. Esta certificación catastral es suficiente para cumplir con las exigencias de las indicadas normas, añadiéndose en la escritura calificada una certificación expedida por el secretario del Ayto. donde radica la finca, en la que se hace constar que dicha vivienda tiene cuatro plantas, con una antigüedad superior a diez años, sin que haya habido aumento de obra en estos diez años. Dado que la vivienda forma parte de un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal, comparecen al otorgamiento los propietarios del otro departamento, consintiendo la rectificación, sin modificación de cuotas. En definitiva, entiendo que se han cumplido los requisitos exigidos para la declaración de esa nueva planta alta, lo que se ha hecho por vía de subsanación, en cuanto que no ha habido desde su acceso al registro con tres plantas, una obra nueva, sino que siempre ha existido dicha planta cuarta (así resulta del catastro —año de construcción 1900— y del documento suscrito por el Secretario del Ayto). Aunque no se trata de una inmatriculación, pues la finca ya está inscrita en el Registro, se cumplen los requisitos que para ésta, señala la L.H., pues la existencia de la nueva planta alta (su descripción y antigüedad) se justifican con una certificación catastral descriptiva y gráfica. Lógicamente, el hecho de la que la escritura lo sea de rectificación, no impide que la Consejería de Hacienda, realice las comprobaciones de valor que estime oportunas, para lo que se acredita que la copia de la escritura fue debidamente presentada en la Oficina Liquidadora».

V

Mediante escrito, de fecha 15 de noviembre de 2016, el registrador de la Propiedad de Cuenca informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 21, 40, 199, 200, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 153 y 156 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2000, 19 de octubre de 2011, 17 de octubre de 2012, 25 de febrero y 7 y 16 de mayo de 2013, 4 de agosto de 2014, 5 de mayo y 17 de julio de 2015 y 12 de febrero, 4, 9 y 23 de mayo, 6 de septiembre y 14 de diciembre de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de rectificación de descripción, que consiste en añadir una planta más a un edificio que figura en la descripción registral de una finca que se inmatriculó en virtud de la escritura que pretende rectificarse.

El registrador opone como defectos que no se puede hacer constar una planta nueva por vía de subsanación, por no corresponderse con la descripción gráfica que se aportó en su día por lo que debería procederse a otorgar escritura de ampliación de obra nueva y división horizontal acompañada de todos los requisitos necesarios para ello; que debe identificarse la porción de suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, y que debe acompañarse el libro del edificio.

El recurrente alega que, con independencia que la escritura se haya titulado como «de subsanación», en la misma se cumplen con los requisitos exigidos por los artículos 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 28.4 de la Ley de Suelo, al quedar acreditada la antigüedad de la edificación mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca así como certificación municipal; que en cuanto a las coordenadas de la edificación, también resultan acreditadas mediante la referida certificación catastral; y que respecto del libro del edificio no procede exigirlo a las edificaciones antiguas. El notario autorizante formula alegaciones en igual sentido.

2. Se plantea en primer lugar si en una escritura de subsanación puede documentarse una declaración de ampliación de obra nueva, especialmente si lo que se subsana es una inmatriculación de fincas.

En cuanto a la denominación de la escritura como «de subsanación», la expresión de ésta (en cumplimiento del número noveno del artículo 156 del Reglamento Notarial) no puede impedir documentar en la misma una ampliación de una edificación que consta declarada en el Registro, si en el título presentado se cumplen los requisitos para ello. Como ha señalado en otras ocasiones esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de noviembre de 2000, 19 de octubre de 2011 y 5 de mayo de 2015), los documentos deben calificarse en atención a la realidad de su contenido y forma y no al nombre que se le da.

No obsta a esta afirmación el hecho de que la descripción que pretende modificarse sea la correspondiente a una inmatriculación de fincas. Si bien es cierto que en tales supuestos se exige una total coincidencia entre la descripción de la finca según el título y según certificación catastral descriptiva y gráfica (artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y tras ella, artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria), ello no puede impedir que con posterioridad se pueda rectificar la descripción de la finca cumpliendo los requisitos y procedimientos legales correspondientes (artículos 40 y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria); en nuestro caso, los relativos a la ampliación de una edificación ya inscrita. Además, la rectificación que se pretende en el presente caso es coincidente con la situación catastral actual, según se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica, que difiere de la que en su día se aportó para inmatricular por haberse producido rectificación en Catastro.

Por otra parte, como se señaló en Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014 y 9 de mayo de 2016, en las inmatriculaciones la identidad descriptiva con el Catastro ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos, tales como las edificaciones, ubicados en el interior de ella, pues «desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes ab initio, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos». Pero que «en cambio, y con evidente buen criterio, no se pretende legalmente, ni por tanto se impone o fuerza la coordinación en cuanto a otros extremos de entre los incluidos en la descripción catastral de los inmuebles (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) como sería, por ejemplo, (...) que las edificaciones que aparezcan en la descripción catastral hubieran de ser necesariamente inscritas en el Registro de la Propiedad».

En cuanto a los requisitos necesarios para la inscripción de la ampliación de la edificación a los que alude la nota de calificación, en la escritura constan incorporadas certificación catastral y certificación municipal de las que resulta la descripción coincidente

del inmueble y la antigüedad de la edificación suficiente para el transcurso de los plazos de prescripción correspondientes, dando debido cumplimiento a las previsiones del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Por lo expuesto, no puede mantenerse el defecto señalado.

3. Procede abordar el defecto relativo a la ausencia de coordenadas de la porción de suelo ocupada. Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo o 5 de julio de 2016), sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y en este sentido señala que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica», de modo que para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Ahora bien, en los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, se afirmó en Resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2016 que en tales casos «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva, y por ello el defecto alegado no puede ser mantenido».

Además, dado que se incorpora al título inscribible certificación catastral descriptiva y gráfica en la que consta la ampliación de la edificación que pretende acceder al Registro, el registrador podría haber obtenido las coordenadas de la misma directamente del servicio correspondiente que ofrece la Sede Electrónica del Catastro. Como ha reiterado esta Dirección General (por todas, Resolución 17 de julio de 2015), el registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo con el fin de emitir una calificación certera evitando dilaciones o trámites innecesarios en el curso del procedimiento registral. La actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación a todas las Administraciones Públicas. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016).

Por todo ello, este defecto también debe revocarse.

4. Finalmente, en cuanto a la exigencia del libro del edificio, tampoco puede mantenerse el defecto, pues en otras ocasiones ha señalado esta Dirección General (vid. Resoluciones de 16 de mayo de 2013 y 6 de septiembre de 2016) que entre los requisitos exigidos en el apartado cuarto del artículo 28 de la Ley de Suelo, ciertamente no se encuentran incluidos los relativos al cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, que sí se exigen en su apartado primero para la declaración de obra nueva terminada, cuando dicha declaración se realiza bajo el régimen que estatuye dicho específico apartado primero. Los

indicados requisitos han sido entendidos por esta Dirección General referidos a la acreditación del seguro decenal, regulado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, cuando dicho seguro sea preceptivo; así como también referido al llamado Libro del Edificio, regulado en el artículo 7 de la misma Ley 38/1999, de 5 de noviembre, según interpretó este Centro Directivo en su Resolución-Circular de 26 de julio de 2007.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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 febrero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.