

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1692** *Resolución de 30 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don F. J. I. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, doña Clara Patricia González Pueyo, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

#### Hechos

I

El día 30 de julio de 2021 se autorizó por el notario de Sevilla don José Javier Muñoz Layas, con número 2.622 de protocolo, una escritura titulada como «Declaración de obra nueva», en la que se describe determinada finca en la que se ha construido una vivienda con la siguiente descripción: «vivienda unifamiliar, en termino de Sanlúcar la Mayor, en la finca al sitio (...), compuesta de una planta con tres habitaciones, salón, comedor, cocina, y cuarto de baño, con una superficie construida de 150 m<sup>2</sup> aproximadamente, estando el resto de la superficie destinado a desahogo». También se indica que «la obra nueva que consta inscrita en el Registro de la Propiedad se declaró en escritura autorizada por el que fue Notario de Sanlúcar la Mayor, don Manuel Santos López, el día 7 de abril de 1987». Se añade lo siguiente:

«Los compareciente [sic], declaran que tras construirse la casa que se declaró en la escritura de obra nueva que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, se llevaron a cabo en la parcela una serie de obras de ampliación de la construcción existente y de construcción de nuevas instalaciones, todo ello hace más de 20 años, en régimen de autopromoción sin que se adeude nada por materiales, mano de obra ni dirección técnica, según consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se une a esta matriz, y de esta forma queda la construcción existente en la parcela con la siguiente descripción: (...) Obra nueva.—Sobre esta parcela existen construidas las siguientes edificaciones: Vivienda unifamiliar de dos plantas, la planta baja tiene una superficie construida de 136 m<sup>2</sup>. La planta baja tiene anexo un porche de 13 m<sup>2</sup>. La planta primera a la que se accede por una escalera interior que parte desde la planta baja, tiene una superficie construida de 39 m<sup>2</sup>, siendo la superficie total construida de la vivienda de 188 m<sup>2</sup> de los cuales 13 m<sup>2</sup> se destinan a porche y 175 m<sup>2</sup> se destinan a vivienda propiamente dicha (...) Existe además construida en la parcela una piscina que tiene una superficie de 46 m<sup>2</sup>, (...) Un almacén diáfano de 53 m<sup>2</sup> (...) La superficie ocupada por la edificación es de 320 m<sup>2</sup>, estando el resto de la superficie no construida destinada a zona libre.»

Asimismo, se indica lo siguiente:

«Requisitos urbanísticos:

Conforme a lo prevenido en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y el artículo 46 del R.D. 1093/1997, de 4 julio, me entregan Certificado catastral y coordenadas georreferenciada [sic] de la construcción.»

## II

El mismo día 30 de julio se presentó dicho título en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, y fue objeto de calificación negativa por parte de la registradora, doña Clara Patricia González Pueyo, en los siguientes términos:

«(...) Documento: Escritura de obra nueva. Fecha del documento: 30 de julio de 2021. Notario: José Javier Muñoz Layos. Protocolo: 2622/2021. Fecha de presentación: 30 de julio de 2.021.–Entrada: 5228/2021. Asiento de Presentación: 317 del Diario: 256. Presentante: F. I. L. Incidencias: Con fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, se aporta copia física de la escritura en unión de documento acreditativo del pago del impuesto.

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente calificación, en base a lo siguiente:

## Hechos:

1. Que, por la citada escritura, se declara una ampliación de obra nueva sobre la finca registral 7.403 de esta ciudad. Se acredita su antigüedad –año 1960– con certificación catastral descriptiva y gráfica, que se inserta en el citado documento; si bien, ya se inscribió una obra nueva por antigüedad -año 1987- mediante la inscripción 2.<sup>a</sup> de dicha finca; por tanto, es contradictorio el título de ampliación de obra.

## Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 28.4 de la ley del Suelo y artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo anteriormente expresado, el Registrador que suscribe.

## Parte dispositiva:

A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo:

1. Suspender la inscripción del documento presentado, en tanto en cuanto, no se rectifiquen o subsanen los errores advertidos. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado.

2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (artículo 323 Ley Hipotecaria).

Esta calificación negativa podrá (...)

Sanlúcar la Mayor, a 2 de septiembre del año 2021.

La Registradora. Fdo: Clara Patricia González Pueyo.»

## III

Contra la anterior calificación, don F. J. I. L. interpuso recurso mediante escrito que causó entrada en el referido Registro el 1 de octubre de 2021, en el que únicamente alega lo siguiente:

«No identifico con claridad el defecto a que se refiere la calificación, en los fundamentos de derechos [sic] sólo hace referencia a dos artículos, no argumentando nada.

En el certificado catastral que se aporta a la escritura consta la antigüedad de la construcción. El Registro tiene acceso a la plataforma del catastro, en ella puede comprobar las alteraciones que ha sufrido el inmueble y las fechas de las mismas, donde se constata que se produjo una alteración en el año 2001.

Solicito sea inscrita la escritura al poder comprobar el Registro la antigüedad de la misma.»

## IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 14 de octubre de 2021. En dicho informe manifiesta, entre otros extremos, lo siguiente:

«(...) De los asientos registrales resulta que, mediante escritura de obra nueva, otorgada en esta Ciudad, el día 7/04/1987, por el Notario Don Manuel Santos López, sobre la citada finca registral, fue declarada una obra nueva terminada, consistente, en una vivienda unifamiliar, de una planta con tres habitaciones, salón, comedor, cocida y cuarto de baño, con una superficie construida de 150 m<sup>2</sup> aproximadamente, que causó la inscripción segunda de fecha 7 de mayo de 1987.

Y ahora, mediante la escritura calificada se solicita la inscripción de una serie de obra de ampliación de la construcción existen y de construcción de nuevas instalaciones, todo ello hace más de 20 años, según se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica, constando en ella, como año de construcción 1960.

Teniendo en cuenta que Catastro sólo acredita el año de construcción inicial –1960–, y no de las ampliaciones posteriores, se genera incertidumbre sobre la fecha de terminación de la ampliación de obra cuya inscripción de solicita, y por tanto, no resulta acreditado, que la ampliación de dicha obra nueva haya sido terminada con anterioridad al plazo previsto para la prescripción de la acción administrativa para la reposición de la legalidad urbanística.

## Fundamentos de Derecho.

1. Para la inscripción de una obra nueva por antigüedad es imprescindible que se acredite la terminación de la obra en fecha determinada y que dicha fecha sea anterior al plazo de prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

En este sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en varias Resoluciones, (valga por todas las Resoluciones de de [sic] 5 de marzo y 5 de agosto de 2013, reiterada en Resolución de fecha 19 de febrero de 2016), ha declarado que: (...)

Más recientemente, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la Resolución de 28 de enero de 2021, ha declarado que: (...)

Por los motivos antes expuestos, no resulta acreditada la antigüedad de la ampliación de la obra, y, por consiguiente, si ha transcurrido el plazo de prescripción de la posible infracción urbanística (fijado en seis años por el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Ley 2/2012, de 30 de enero) (...).»

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 258 y 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo y 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 5 de marzo de 2014, 12 de febrero y 28 de septiembre de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 4 de octubre de 2017, 4 de junio, 26 de octubre y 21 de noviembre de 2018, 13 de febrero, 1 de marzo, 4 de abril, 16 de septiembre y 19 de diciembre de 2019 y 7 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre y 4 de noviembre de 2021, entre otras.

1. El título cuya calificación es objeto del presente recurso es una escritura mediante la cual se declara la ampliación de obra nueva respecto de determinada finca, finalizada por prescripción urbanística («hace más de 20 años», según se indica), de modo que la vivienda pasa de tener una superficie de 150 metros cuadrados a tener una superficie de 188 metros cuadrados más una piscina de 46 metros cuadrados, y un almacén de 53 metros cuadrados, con 320 metros cuadrados de superficie total ocupada por la edificación, estando el resto de la superficie no construida destinada a zona libre. El notario añade que, respecto de los «requisitos urbanísticos», conforme a lo prevenido en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y el artículo 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, le entregan certificado catastral con coordenadas georreferenciadas de la construcción, que se incorpora a la escritura.

La registradora suspende la inscripción solicitada y, como fundamento, se limita a expresar lo siguiente:

«Hechos:

1. Que, por la citada escritura, se declara una ampliación de obra nueva sobre la finca registral 7.403 de esta ciudad. Se acredita su antigüedad -año 1960- con certificación catastral descriptiva y gráfica, que se inserta en el citado documento; si bien, ya se inscribió una obra nueva por antigüedad -año 1987- mediante la inscripción 2.<sup>a</sup> de dicha finca; por tanto, es contradictorio el título de ampliación de obra.

Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 28.4 de la ley del Suelo y artículo 20 de la Ley Hipotecaria.»

El recurrente alega: a) que no identifica con claridad el defecto a que se refiere la calificación, y en los fundamentos de derecho sólo hace referencia a dos artículos sin argumentar nada; y b) que en la certificación catastral que se aporta en la escritura consta la antigüedad de la construcción, y el Registro tiene acceso a la plataforma del Catastro, en la que puede comprobar las alteraciones que ha sufrido el inmueble y las fechas de las mismas, y donde se constata que se produjo una alteración en el año 2001.

2. La calificación impugnada, tal como se ha formulado, no puede confirmarse.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de

enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero y 4 de noviembre de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

Por las anteriores consideraciones, en el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente.

Además, es posteriormente, en su preceptivo informe, donde expresa más detalladamente los motivos en que fundamenta su calificación; motivos que, por cierto, son distintos de las objeciones que apunta de manera insuficiente en su nota de calificación. Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014, 12 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero de 2021) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 30 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.