

calificaciones me fue notificada en fecha 11 de noviembre de 2004, por lo que, dentro del plazo previsto en el artículo 326.2 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, recorro las notas denegatorias, con base en los siguientes: Fundamentos de Derecho: Primero.—La figura jurídica de la usufructuaria con facultad de disponer, que el testador ordena para después de su muerte, supone que hasta el fallecimiento de la usufructuaria no será posible saber si ha quedado algún bien que los herederos deban adjudicarse y, en ese supuesto, la adjudicación y consiguiente inscripción no será en nuda propiedad sino en Pleno dominio. Segundo.—Es totalmente improbable y sería absurdo que los herederos quieran partir y adjudicarse individualmente bienes en nuda propiedad pues si la usufructuaria dispone de algún bien, un heredero podría verse sin nada y otros con algo. Tercero.—Es igualmente innecesario y costoso que se adjudiquen los bienes en nuda propiedad y en proindiviso pues ello reportaría a los herederos, si algo queda, la necesidad de extinguir el condominio con los consiguientes gastos fiscales notariales y registrales lo que el Notario autorizante no puede ni debe aconsejar a sus clientes, y el señor Registrador de la Propiedad no puede ni debe obligar a los consumidores a realizar ese gasto. Cuarto.—Para solucionar los problemas aducidos por ambos Registradores calificantes, es decir: 1. «El ius fruendi, disponendi in re aliena» que necesita la contrapartida de la nuda propiedad, o 2. El Principio de especialidad de la Ley Hipotecaria, en relación a la doctrina del Código Civil en cuanto a la partición total de la herencia, hay que alegar: 1. Que todos los interesados en la comunidad hereditaria comparecen en la escritura y adjudican a la viuda, cumpliendo la disposición testamentaria el usufructo vitalicio de todos los bienes con facultad de disponer que es el derecho que habrá que inscribir en el Registro de la Propiedad, derecho que quedara temporalmente limitado durante la vida de la usufructuaria, que puede disponer y su disposición se inscribirá a favor del adquirente o puede no disponer y, a su fallecimiento, los herederos comparecientes en la escritura decidirán sobre el destino de los mismos, con adjudicaciones concretas o en proindiviso. 2. Que esa Propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 16 de mayo de 2003 (BOE de 19 de junio de 2003) ya ha resuelto que «hasta que se realice la adjudicación definitiva de los bienes pueden inscribirse a favor de la comunidad hereditaria surgida por el fallecimiento del causante sin que, por la especial naturaleza de dicha comunidad, hayan de reflejarse participaciones proindiviso de los herederos en cada bien concreto. Quinto.—La doctrina expuesta es quieta y pacífica en todos los Registros de la Propiedad en los que este Notario autorizante, después de treinta y tres años de ejercicio ha inscrito múltiples escrituras iguales a la calificada objeto de este recurso, con dos notas de calificación aparente y sorprendentemente iguales y carentes ambas de profundización jurídica y doctrinal, con desconocimiento, al parecer, de la citada Resolución.

IV

Con fecha 23 de noviembre de 2004, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 356 y siguientes, 510, 675, 781, 1.058, 1.059, 1.097 y 1410 del Código Civil; 2, 8.4, 9.4, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 51.9 y 54 de su Reglamento; Artículo 789 Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil; Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1970 y 19 de junio de 1997; Resoluciones de esta Dirección General de 2 de diciembre de 1986, 24 de abril de 1990, 24 de septiembre y 18 de noviembre de 1998, 16 de mayo de 2003.

1. En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Burgos, don Julio Romeo Maza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Burgos, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, a inscribir una escritura de herencia.

Son hechos a tener en cuenta en la Resolución del presente expediente, los siguientes:

a) Mediante escritura de herencia, la viuda usufructuaria vitalicia con facultad de disponer, de acuerdo con el testamento, y la totalidad de los herederos, adjudican a la primera el indicado usufructo, sin que se proceda a la adjudicación de la nuda propiedad entre los coherederos.

b) Se suspende la inscripción de la indicada escritura por realizarse la partición y consiguiente adjudicación sólo respecto del usufructo y no en cuanto a la nuda propiedad.

2. La cuestión que plantea el Registrador en su nota de calificación hace referencia a la naturaleza del llamado usufructo con facultad de disponer frente al denominado fideicomiso de residuo.

Como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resolución de 24 de abril de 1990) es indudable que el llamamiento efectuado a los hermanos del causante y por sustitución vulgar a sus sobrinos y el efectuado a favor de

la esposa son dos vocaciones simultáneas referidas a realidades diferentes, nuda propiedad y usufructo con facultad de disponer, que han de operar desde el momento mismo de la muerte del testador, de modo que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.410 y 1.058 del Código Civil, no cabrá prescindir de los herederos llamados en nuda propiedad en la liquidación de la sociedad conyugal y partición de la herencia.

Sin embargo, ésta no es propiamente la cuestión planteada, puesto que, como afirma el Notario, y así resulta de la misma escritura, en la liquidación de la sociedad conyugal y partición de herencia, concurren todos los llamados en concepto de usufructuaria y de nudo propietarios. Todos ellos han aceptado la herencia agotando la totalidad de la delación hereditaria.

3. Queda como cuestión a resolver, apuntada por el Registrador sustituto en su nota de calificación, si es posible verificar una partición parcial de la herencia, de modo tal que el usufructo se adjudique al cónyuge viudo quedando pendiente de partición y adjudicación la nuda propiedad.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1997 tuvo ocasión de manifestar, en relación con el artículo 1.058 del Código Civil, que este precepto proclama «una decidida libertad jurídica en cuanto autoriza a los herederos mayores de edad, que tuvieran la libre administración de sus bienes, a llevar a cabo la distribución de la herencia de la manera que tengan por conveniente, sin limitaciones ni condicionamientos, salvo las que hacen ineficaces los negocios jurídicos sucesorios y con los efectos que atribuye el artículo 1.068. Esta facultad divisoria es tan amplia que permite a los coherederos realizar actos particionales más allá de los propios divisorios y de lo dispuesto por el causante, con lo que se trata más bien de actos de disposición que de partición. La naturaleza de este hecho (dar ejecución a la distribución del caudal hereditario), es de relación contractual, al surgir el acuerdo unánime de las voluntades de los interesados, que se perfecciona por la concurrencia de los requisitos del artículo 1.261 C.C., al acomodarse a sus intereses (Sentencias de 3 de enero de 1962, 25 de febrero de 1966, 21 de mayo de 1966, 18 de febrero de 1967, 8 de febrero de 1996 y 12 de noviembre de 1996), sin que sea necesario que afecte a todos los bienes, pues puede proyectarse sobre parte de los mismos, subsistiendo una comunidad hereditaria sobre los restantes o llevarse a cabo la definitiva en su momento, que tendrá en cuenta la parcial precedente, y ésta tiene acceso al Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 14 de la Ley Hipotecaria. y 80 del Reglamento Hipotecario».

Respecto a los problemas de titularidad que pueden plantearse desde la perspectiva registral pueden obviarse, como ya dijera esta Dirección General en su Resolución de 16 de mayo de 2003, mediante la inscripción a favor de la comunidad hereditaria surgida por el fallecimiento del causante sin que, por la especial naturaleza de dicha comunidad, hayan de reflejarse participaciones proindiviso de los herederos en cada bien concreto.

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

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 siguientes de la Ley Hipotecaria

Madrid, 30 de diciembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Burgos.

2516

RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla don Juan López Alonso, contra la negativa de la Registradora de la propiedad número 9 de Sevilla a inscribir una escritura de ampliación de declaración de obra nueva, división horizontal, liquidación de la sociedad conyugal y partición de herencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla don Juan López Alonso, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad titular del Registro número nueve de Sevilla, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de ampliación de declaración de obra nueva, división horizontal, liquidación de la sociedad conyugal y partición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario recurrente el día 28 de octubre de 2004 (protocolo 3022), doña Paula Montero Gahete y varias personas más, formalizaron las operaciones particionales derivadas del fallecimiento de doña Victoria Paula Gahete Calero y don Pedro Montero González, procediendo también, en el seno de las mismas, a declarar unas obras de ampliación y reforma recayentes sobre la finca registral 11.839 del Registro número nueve de Sevilla para posteriormente, en la misma escritura, dividirla en régimen de Propiedad Horizontal, resultando dos entidades independientes (una vivienda con cochera en la planta baja y una vivienda en la planta primera).

II

Presentada la anterior escritura en el citado Registro de la Propiedad, dio origen a una primera calificación y tras una diligencia de subsanación, se presentó nuevamente la escritura al citado registro dando origen a la siguiente calificación, que es la que ahora se recurre: «Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Hechos: Retornado el documento en unión de diligencia de fecha 2 de febrero de 2005, por la que se subsana el defecto número dos, y escrito del señor notario autorizante en el que se solicita que se emita una nueva calificación, mantengo la calificación respecto del defecto número uno: No consta la superficie útil de cada uno de los elementos privativos resultantes de la división horizontal objeto del documento, sólo consta la superficie construida, que no es estrictamente la «superficie propia» de cada finca, porque ésta va incrementada con la que teóricamente les corresponde a cada uno en la superficie de los elementos comunes. Fundamentos de Derecho 1. La medida superficial de las fincas es un requisito que imprescindiblemente, ha de constar en la inscripción: Artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria: «Toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad expresará las circunstancias siguientes: 1. La medida superficial del inmueble». Artículo 51-4: «la medida superficial se expresará en todo caso.» 2. La duda surge al definir qué se entiende por medida superficial de cada elemento privativo; si ha de ser la útil o basta con la construida. Entiendo que la útil por los siguientes argumentos: a) Ante todo hay que definir qué se entiende por superficie útil y construida. Prescindiendo de definiciones doctrinales, hay dos definiciones legales que, aunque contenidas en legislación de VPO, son perfectamente aplicables como elemento interpretativo (artículos 3.4.º y 4.1.a del Código Civil). Artículo 5 del Decreto 2114/68, de 24 de julio: Se entenderá por: b) Superficie construida por vivienda la que resulte para cada una de las viviendas medida en la forma indicada en el apartado anterior, en incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio –sic-. d) –sic- Superficie útil por vivienda: la construida con deducción de la ocupada por muros y tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio. Artículo 4 del Real Decreto 3148/1978: «Superficie útil: Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso...».

En conclusión: parece que puede deducirse que la medida superficial de un piso o local es la suya propia comprendida dentro de sus linderos, es decir, la superficie definida como útil. 3) Además, el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, norma de derecho imperativo, exige la constancia de la superficie útil de los distintos elementos privativos, por ser uno de los módulos legalmente previstos para la fijación de las cuotas de participación: «En el mismo título (el constitutivo de la división horizontal) se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local... para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local...». 4) Además una interpretación racional de la norma parece imponer la necesidad de su constancia en las inscripciones, como dato de indiscutible interés para los adquirentes de los pisos o locales. En este sentido: Sentencia del Tribunal Supremo 277/2002 de 20 de marzo, que declaró la nulidad de la venta de una vivienda por no constar la superficie útil de la misma, y 5) Finalmente viene exigida por las normas sobre publicidad de compraventa y arrendamiento –sic- de viviendas (artículo 4.3.º del Real Decreto 515/1989). A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada.

Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado –artículo 324 de la Ley Hipotecaria– en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación –artículo 326 de la Ley Hipotecaria–, debiéndose presentar el escrito de interposición bien en este Registro de la Propiedad –artículo 327 Ley Hipotecaria–, bien en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre. Asimismo el interesado podrá instar una nueva calificación conforme a las reglas contenidas en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, publicado en el B.O.E. n.º 84 de 2 de agosto. Dicha nueva

calificación deberá solicitarse en principio ante el Sr. Registrador de Écija, siempre y cuando no haya habido otro interesado que haya ejercitado el mismo derecho en cuanto a otro título respecto al mismo Registrador, señalándose por el Colegio de Registradores quien sea en tal caso el Registrador competente.–Sevilla a 21 de febrero de 2005. La Registrador, Ma Luisa Moreno-Torres Camy (Firma Ilegible). No se practica prórroga del asiento de presentación, por hallarse vigente la practicada con motivo de la anterior nota de defectos.

III

El Notario autorizante de la escritura, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: «... Que le ha sido notificada con fecha 25 de febrero de 2005, Calificación Negativa formulada por doña María Luisa Guerra Nevado, Registradora de la Propiedad del Registro Número Nueve de los de Sevilla por la que se deniega la inscripción en dicho Registro de Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal autorizada por el Notario que suscribe con fecha 28 de octubre de 2004 con el número 3.022 de Protocolo.

Se acompaña con el presente escrito, ejemplar de la calificación que se recurre, y copia auténtica por mi autorizada de la escritura objeto de dicha calificación. Que por medio del presente escrito interpone contra la Calificación Registral expresada, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho. Hechos: Se dan por reproducidos los consignados en la calificación. Fundamentos de Derecho. Primero: Artículo 325 b) de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el cuál el Notario autorizante del título puede plantearse la cuestión de que ha de entenderse por la misma; construida, útil, construida con inclusión de elementos comunes, etc. En este sentido se considera relevante el párrafo segundo del apartado 4º del artículo 51 del Reglamento Hipotecario que señala que la descripción de las fincas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados del plano oficial, e incluso en los párrafos siguientes de este precepto (que fueron declarados nulos por la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001) se hacía referencia a la posibilidad de identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) del reglamento que se remite a la posibilidad de utilización de la Cartografía Catastral. Del precepto mencionado se deduce que la descripción es preferentemente perimetral sobre la base de los linderos de la finca, entendiéndose la superficie como el espacio comprendido en dichos linderos, que proyectan y fijan el ámbito espacial del derecho de Propiedad, y del aprovechamiento urbanístico inherente al mismo. Cabe citar, además, en el sentido expresado, el artículo Sexto del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que señala que «A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo cerrada por una línea poligonal que delimita a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad. En su consecuencia, la exigencia de los artículos precitados, 9 de la Ley y 51 del Reglamento inherentes a la constancia de la medida superficial de la finca, no puede sino ser entendida como expresión de la superficie de la finca delimitada por los linderos de la misma, expresada ésta superficie con arreglo al sistema métrico decimal, y parece obvio que aplicado ello a viviendas o locales resultantes de la división en régimen de propiedad horizontal, dicha superficie perimetral no es otra que la superficie construida entendida ésta como la comprendida dentro de los linderos de la finca. Cabe resaltar por último que el propio catastro, en las correspondientes Certificaciones catastrales y gráficas, expresa en el apartado relativo a los datos del Inmueble, la superficie construida y la superficie del suelo sin referencia alguna a la superficie útil.

Tercero: Artículos 45 y 53 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística. El artículo 45 regula la inscripción de las obras nuevas, y sólo exige entre otras circunstancias, se consigne el total de los metros cuadrados edificados y el artículo 53, relativo a los requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal, en su apartado b), si contiene una referencia a la superficie útil, pero sólo nuevamente para el supuesto de transmisión de cuota indivisa que conlleva el uso exclusivo de una plaza de aparcamiento. Por ello si para la inscripción de una Obra Nueva, el precitado artículo 45, regla especial a estos efectos, sólo exige la constancia de la totalidad de los metros cuadrados edificados, y ello debe ser equivalente a la superficie construida, que no puede ser otra que la total superficie de la finca delimitada por sus linderos como se ha señalado anteriormente y sólo esta norma o cuerpo legal, se refiere a superficie útil para el supuesto de cuota indivisa de finca destinada a garaje, no se puede sostener la exigencia pretendida en la calificación que se recurre. Cuarto: En la calificación que se recurre se invoca el artículo 5 del Decreto 2114/68, de 24 de julio, y artículo 4 del Decreto 3148/1978, y artículo 4.º del Real Decreto 515/1989, normas éstas extrañas a la cuestión que nos ocupa, y en

base a las cuales no se puede sostener la exigencia pretendida. En todo caso es de observar, como los dos primeros artículos señalados contienen una definición distinta de la llamada Superficie útil ¿cual es la que ha de adoptarse? Y a mayor abundamiento, si no existe una definición clara y precisa del concepto y no existe norma imperativa que exija su constancia en la descripción de las fincas que se forman por división horizontal, como puede rechazarse la inscripción por no constar la superficie útil si incluso no se sabe a ciencia cierta cuál es y como puede determinarse. En la calificación, tras la cita de los preceptos mencionados se afirma «parece que puede deducirse que la medida superficial de un piso o local es la suya propia comprendida dentro de sus linderos, es decir, la superficie definida como útil.» Parece que se modula la calificación, se reconoce que lo que ha de expresarse es la medida superficial que es la superficie propia comprendida dentro de los linderos de la finca, a lo que este Notario muestra su completa conformidad, y enlaza con lo expresado en el fundamento primero, pero ¿es ello la superficie llamada Útil?. Puede afirmarse que la medida superficial delimitada por los linderos de la finca ha de comprender necesariamente, elementos estructurales tales como pilares, muros maestros, tabiques etc... lo que ya no se corresponde con la definición que establece el artículo 5.º del Decreto de 24 de julio de 1968, que deduce la ocupada por muros y tabiques. En definitiva, en la escritura objeto de calificación, se describen los diferentes elementos que se constituyen en régimen de propiedad, integrados por dos fincas, se expresan sus linderos y se consigna su respectiva superficie, que se nomina como construida, pero entendida ésta como la comprendida dentro de los linderos expresados de cada finca. Se cita además en la Calificación, y ello como norma de derecho imperativo, el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, y se afirma que dicho precepto exige la constancia de la superficie útil; debemos nuevamente discrepar de dicha interpretación; el precepto exige tratándose de la descripción de cada piso o local, que se fije su «extensión, linderos, planta en que se hallare y anejos» y aquí nada precisa de superficie útil sino «extensión»; y junto a ello lo que el precepto exige de modo imperativo es que se consigne la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, para cuya fijación señala diversos elementos que han de tomarse como base para su determinación, entre ellos la superficie útil, pero ello no puede entenderse en modo alguno como exigencia imperativa de la constancia de la expresada superficie en cuanto sólo sobre la misma deba fijarse el coeficiente, que por el contrario puede quedar determinado por cualesquiera otros de los elementos que el precepto señala o por una combinación de los mismos, según la determinación que se efectuó por el Titular al tiempo de la constitución del régimen de propiedad horizontal». Y terminaba suplicando a este Centro Directivo que tuviera por presentado este escrito y documentos que se acompañan se sirva admitirlos y tenga por interpuesto Recurso contra la Calificación Registral precitada y de conformidad con los hechos y fundamentos expuestos, se sirva dictar resolución revocando la Calificación y ordenando la inscripción en el registro de la propiedad del título.

IV

La Registradora de la Propiedad, una vez recibido el recurso, formó expediente y emitió el preceptivo informe, mediante escrito de 7 de abril de 2005.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 de la Ley 49/60 (de Propiedad Horizontal), 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.4 de su Reglamento, 45 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística); la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2002, y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de septiembre de 2003, 14 de febrero de 2004 y 23 de febrero de 2005.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso, los siguientes:

a) En la escritura cuya calificación negativa ahora se recurre, se constituye una edificación en régimen de propiedad horizontal resultando dos entidades independientes, expresándose en ambas, a la hora de indicar su extensión, lo siguiente: «... Tiene una superficie construida de...».

b) La titular del Registro de la Propiedad número nueve de Sevilla, suspende la inscripción de dicha escritura por no constar, en la descripción de cada uno de los elementos privativos resultantes de la división horizontal, su superficie útil, entendiendo que la referencia a la superficie construida que se contiene en la escritura no es estrictamente la «superficie propia» de cada finca, puesto que va incrementada con la que teóricamente corresponde a cada uno en la superficie de los elementos comunes. Añadía, además, que a efectos de definir qué se entiende por medida superficial de cada elemento privativo, debía estimarse, como concepto más adecuado, el de superficie útil, ya que la medida superficial de un piso o local es la suya propia comprendida dentro de sus linderos, es

decir, la superficie definida como útil (en la nota de calificación cita, en su apoyo, varias definiciones tomadas de la legislación sobre Viviendas de Protección Oficial).

c) El Notario autorizante de la escritura recurre contra la anterior calificación.

2. Centrada así la cuestión, procede de la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación recurrida, si se tiene en cuenta:

a) La improcedencia de tomar en consideración, para resolver la cuestión planteada en el recurso, aquellas exigencias que vengan impuestas a efectos de cumplir con determinados requisitos de naturaleza administrativa (éstos últimos, básicamente, mecanismos de control y de marcado carácter sectorial como ocurre, por ejemplo, con la Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial), toda vez que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el 51 de su Reglamento hablan, sin más, de «medida superficial»; expresión, por cierto, usualmente entendida como superficie construida, sin que sea labor del Registrador efectuar una interpretación correctora de tal expresión, ni distinguir donde la ley no distingue.

Por cierto, y en esta línea, es interesante poner de relieve como una disposición de tanta incidencia y trascendencia práctica como la Orden Ministerial (Ministerio de Economía) 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, contempla diversas definiciones de lo que ha de entenderse por superficie (superficie comprobada; superficie construida con o sin partes comunes; superficie útil; superficie utilizable o computable.).

b) El criterio adoptado por la legislación hipotecaria en un precepto como el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, que alude al «total de los metros cuadrados edificados», concepto que es entendido, generalmente, como equivalente a superficie construida, sin que eventualmente procediera tener en cuenta, como posible criterio interpretativo en apoyo de la postura mantenida en la nota de calificación, lo que en su día se estableció en el párrafo 3.º del artículo 68 del Reglamento Hipotecario (en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 1867/1998), dados los términos de la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.

3. Cuestión distinta sería la conveniencia de que las descripciones de las construcciones (especialmente las entidades independientes integradas en una propiedad horizontal) incluyeran, como requisito exigible tanto respecto del título como de la ulterior inscripción registral, la mención, o referencia, a su superficie útil, algo que evidentemente podría establecer el legislador, por ejemplo, en aras de una mayor o mejor protección de los consumidores y usuarios (vid. en tal sentido el artículo 17 de la Ley Catalana de la Vivienda, ley 24/91 de 29 de noviembre); pero esa es una decisión que corresponde adoptar a otras instancias y solo a ellas, y no al Registrador en su función calificadora.

Tampoco hay que olvidar, por último, que el caso contemplado por la sentencia del Tribunal Supremo que la Registradora cita en su nota, se refiere a una problemática referida a la compraventa de una vivienda en fase de construcción, siendo motivo determinante de la decisión del Alto Tribunal, no tanto la inexpressión de su superficie útil, sino el hecho de que, en la fase de cumplimiento contractual, se hubiera operado un cambio cualitativo en la prestación pactada que alteraba el sinalagma contractual, algo que, en el caso objeto de dicha sentencia, se entendió como una alteración de la prestación debida; por cierto, de tal entidad esa alteración que se equiparó a un «aliud pro alio».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando la nota de calificación recurrida.

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 2005.—La Directora General, Pilar Blanco Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sevilla número 9.

2517

RESOLUCIÓN de 2 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1 de Cáceres a inscribir la transmisión de dominio de una finca urbana.

En el recurso gubernativo interpuesto por D.ª María Dulce V. del B. contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1, de