

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9825 *Resolución de 19 de julio 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 Alcalá la Real, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial recaído en expediente de dominio que declara la mayor superficie de suelo y de edificación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña R. C. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial recaído en expediente de dominio que declara la mayor superficie de suelo y de edificación de una finca.

Hechos

I

Mediante auto judicial, de fecha 30 de noviembre de 2016, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Alcalá la Real en el expediente de dominio-exceso de cabida número 199/2015, se declaró que la finca registral número 12.109 de Alcalá la Real, que consta inscrita con una superficie de 60 metros cuadrados, de los cuales 36 son corral y el resto a lo edificado, en realidad tiene 219 metros cuadrados de suelo, de los cuales 109,75 metros cuadrados corresponden a patio y 109,25 metros cuadrados a lo construido. En el Catastro el inmueble, de referencia catastral 8166013VG1486N0001DU, que se dice corresponder con la citada finca, tiene una superficie de suelo de 267 metros cuadrados y una superficie construida de 228 metros cuadrados.

II

Presentado testimonio dicho auto en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Alcalá la Real Datos del documento calificado: Presentante: Ruiz y López Consultores, –D. D. R. H.–. Interesados: D.^a R. C. V. Naturaleza: Expediente Dominio Objeto: Exceso Cabida Procedimiento N.º: 199/2015 de 30/11/2016. Juzgado: Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Alcalá la Real. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes: Hechos: 1.º)–El día 27 de febrero de 2017, con el asiento de presentación n.º 1.045 del Diario 95, fue presentado en este Registro de la Propiedad el documento calificado. 2.º)–El día 21 de marzo de 2017, se obtiene de la Sede Electrónica del Catastro y a través de medios telemáticos certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. 3.º)–En dicho documento se declara justificado el dominio a favor de D.^a R. C. V., de la mayor cabida de la finca registral 12.109 del término municipal de Alcalá la Real, pasando la misma de tener una superficie de suelo de 60 metros cuadrados, de los cuales 36 metros cuadrados corresponden a corral y el resto a lo edificado; a tener una superficie de suelo de 219 metros cuadrados. Además, en el título presentado se hace constar que de la superficie de la finca, 109,75 metros cuadrados corresponden a patio y el resto de 109,25 metros cuadrados a lo edificado, frente a 124 metros cuadrados que constan en el Registro. 4.º)–Examinada la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca anteriormente citada, se observa que no es coincidente con lo determinado en el expediente de dominio, ya que figura catastrada con una superficie de suelo/solar de 267 metros cuadrados. 5.º)–Implicando la inscripción del exceso de cabida de la finca, una declaración de la ampliación de la obra existente, es preciso el

cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigibles para la inscripción de este tipo de actos jurídicos y cumpliendo la normativa fiscal aplicable. Fundamentos de Derecho 1.º).— Como ha indicado la DGRN en Resolución de 22 de enero de 2009: «cuestión distinta, hasta ahora no planteada en las resoluciones citadas en los vistos, es si es necesario acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica al testimonio del auto aprobatorio del expediente de dominio declarativo de la mayor cabida. Debe tenerse en cuenta para resolver esta cuestión que desde la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, su artículo 53.7 prohíbe inmatricular ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Dicha certificación catastral se considera además suficiente para practicar un exceso de cabida siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca (artículo 53.8 de la citada Ley). Igualmente el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario en su primer párrafo dispone que podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pero la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la quinta parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquéllos supuestos -como ocurre en el caso de este expediente- en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la quinta parte de la cabida inscrita. 2.º).—En cuanto a la nueva descripción de la finca, respecto a la superficie edificada, que se hace constar en el título calificado, será necesario otorgar la correspondiente escritura de declaración de ampliación de obra y que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos, con relación a las declaraciones de obra nueva, en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y en su caso, los establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, Ley General Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010 de 16 de marzo. Por todo ello vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 53.8 Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 100 y 298.3 del Reglamento Hipotecario: Acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la

Ley Hipotecaria. Recursos: Contra la anterior calificación (...) Alcalá la Real, a 21 de marzo de 2017 El Registrador (firma ilegible) Firmado: José-E. Luzón Tello».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. C. V. interpuso recurso el día 24 de abril de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Entiende ésta parte que la Resolución de fecha 21/3/2017 del Sr. Registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, es contraria a la legislación aplicable al expediente de dominio finalizado por Auto de fecha 30/11/2015 y cuya inscripción ha suspendido y a la actual doctrina de la DGRN, concretamente a la Resolución de fecha 10/11/2016, básicamente porque en el caso que nos ocupa, es de aplicación la legislación aplicable anterior a la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, según la disposición transitoria de la misma: “Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior”, ya que el expediente de dominio en cuestión se inició en abril de 2015, fecha en que estaba vigente la anterior Ley. Las resoluciones judiciales tienen en principio efectos “inter partes” y es a través de los asientos registrales y con los requisitos de éstos como extienden sus efectos “erga omnes”. De acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio de legalidad en cuanto a la calificación registral, ésta ha de basarse en los documentos presentados y los asientos registrales. El propio artículo 200 de la LH en su redacción vigente a la fecha de tramitación del expediente de dominio, después de establecer que la reanudación del tracto interrumpido se verificará mediante expediente de dominio (o acta de notoriedad), añade que «por cualquiera de estos medios, se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas. En el caso que nos ocupa, la discrepancia entre la superficie según certificación registral, catastral y real, fue acreditada en el procedimiento judicial en el que se respetaron todas las garantías jurídicas y además con la medición pericial aportada por técnico competente al expediente de dominio y el Registrador, no puede ni oponerse a la acreditación realizada por el Juez de la mayor cabida de la finca, extremo compartido por la DRRN en Resolución de fecha 10/9/2003. Pero es más la Resolución de 29/10/2014, pone de manifiesto que es doctrina reiterada de la DGRN que el registrador no puede manifestar en relación a los Autos que resuelven los expedientes de dominio -cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario-, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo de 2011, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013 y 13 de mayo de 2014), pues, el expediente de dominio se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. Conforme a la disposición transitoria de la Ley 13/2015 y en particular por el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior, que dispone: “la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio. Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el artículo doscientos cinco se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas”. Y el anterior artículo 202 señalaba que: “los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el

Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que estas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces -una de ellas, al menos, personalmente-, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible». Por tanto, según doctrina reiterada de la DGRN plasmada en la Resolución citada de 10/11/2016, el auto judicial declara justificado un doble extremo: - un aumento de la superficie de suelo y - un aumento de la superficie construida. Respecto del aumento de superficie de suelo, no cabe negar que el expediente de dominio es procedimiento hábil para su acreditación, cumpliendo los requisitos para la registración de excesos de cabida por expediente de dominio, pues así lo dispone el artículo 200 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y actualmente también sigue siendo así tras la reforma operada por la Ley 13/2015, para el expediente notarial. Y respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que: «las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...». Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que: «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso». La Resolución de 10/11/2016 de DRGN manifiesta que del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio. A la vista de todo lo expuesto, han de revocarse los dos defectos señalados por el registrador de Alcalá la Real ya que el expediente de dominio es inscribible porque: 1.º El Auto que resuelve el expediente de dominio es inscribible ya que es título suficiente para hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas, ya que en el mismo se han respetado todos los principios de legalidad y publicidad, al haberse citado a todos los linderos y se ha acreditado con Informe pericial y certificación registral y catastral la mayor cabida de la finca y el Registrador no puede oponerse a lo declarado probado por un Juez. 2.º El auto que resuelve el expediente de dominio es también medio hábil para inscribir la mayor superficie construida ya que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio, máxime cuando en el expediente de dominio se ha probado con Informe pericia».

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de mayo de 2017, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que, pese a haber dado traslado del recurso al Juzgado autorizante del documento calificado para que, en el plazo de cinco días realizara las alegaciones pertinentes, no se ha recibido alegación alguna. En dicho informe, el registrador, aunque ratificó su nota de

calificación, también la modificó o matizó en parte en lo que al segundo defecto se refiere, al señalar que «debe quedar suficientemente claro que el defecto no es la falta de escritura pública, sino la ausencia de los requisitos necesarios (urbanísticos y fiscales) para la inscripción de la ampliación de la obra nueva que han quedado explicitados con anterioridad».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tanto en su redacción anterior como posterior a la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; la disposición transitoria única de dicha Ley 13/2015, de 24 de junio; los artículos 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 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; 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2009, 17 de noviembre de 2015, 10 de noviembre de 2016 y 6 de marzo y 6 de abril de 2017.

1. Una finca registral consta inscrita con 60 metros cuadrados de suelo, y, de ellos, 24 metros cuadrados edificados. En auto de fecha 30 de noviembre de 2016 dictado en expediente de dominio tramitado conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015, se declara que la finca tiene 219 metros cuadrados de suelo, y de ellos, 109,75 metros cuadrados edificados, sin especificar en cuantas plantas ni la superficie de cada una. Y se acompaña una certificación catastral de un inmueble con 267 metros cuadrados de suelo y 228 metros cuadrados construidos.

El registrador rechaza inscribir el aumento de superficie de suelo por entender que para inscribir excesos de cabida superiores a la quinta parte, es necesario, incluso en expedientes de dominio, y por su analogía con las inmatriculaciones, acompañar, tras la Ley 13/1996, certificación catastral coincidente, y que en el presente caso existen diferencias de medición entre la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (267 metros cuadrados) y el auto aprobatorio del expediente de dominio (219 metros cuadrados).

Y rechaza la inscripción del aumento de superficie construida por entender que es necesario proceder a la declaración de una ampliación de obra nueva cumpliendo todos los requisitos urbanísticos establecidos para ello en la legislación del suelo, estatal y autonómica, y en la Ley de Ordenación de la Edificación.

La recurrente alega, en esencia, respecto del primer defecto, que resulta aplicable la disposición transitoria de la Ley 13/2015, y que el registrador «no puede ni oponerse a la acreditación realizada por el Juez de la mayor cabida de la finca».

Y respecto del segundo defecto, que no es necesario otorgar escritura pública de declaración de aumento de edificación, pues el auto judicial es también título hábil para ello.

2. Conforme a la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior».

En el presente caso, el expediente de dominio se inició en abril de 2015, y, por tanto, como señala la recurrente, y coincide también en ello el registrador, le resulta plenamente aplicable la regulación anterior a la entrada en vigor de la reforma introducida por la Ley 13/2015.

Análogamente, también le resulta aplicable la doctrina que este Centro Directivo estableció al interpretar y aplicar esa normativa anterior. En la Resolución de 22 de enero de 2009, invocada por el registrador en su nota de calificación como fundamento de la misma, aunque referida a un supuesto de hecho distinto del que ahora nos ocupa, abordó la cuestión de si es o no necesario acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica al testimonio del auto aprobatorio del expediente de dominio declarativo de la mayor cabida. Y a tal respecto resolvió que: «Debe tenerse en cuenta para resolver esta cuestión que desde la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, su artículo 53.7 prohíbe inmatricular ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Dicha certificación catastral se considera además suficiente para practicar un exceso de cabida siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca (artículo 53.8 de la citada Ley). Igualmente el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario en su primer párrafo dispone que podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pero la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la quinta parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquéllos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la quinta parte de la cabida inscrita».

Y conforme a ese criterio, y dada la magnitud de la diferencia entre la superficie de suelo expresada en la certificación catastral (267 metros cuadrados) y la declarada en el auto judicial (tan sólo 219 metros cuadrados), procede confirmar el primer defecto de la nota de calificación.

Ahora bien, dado que el documento se ha presentado una vez que se encuentra en vigor la Ley 13/2015, de 24 de junio, procede matizar la doctrina expuesta a la luz de los nuevos preceptos que ésta introduce relativos a las rectificaciones de descripción de las fincas.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el artículo 53 de la Ley 13/1996, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, la Ley 13/1996 decidió claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos.

Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar

la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro.

En lo que respecta a las modificaciones descriptivas, a partir de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de fincas, cobra una especial relevancia la representación gráfica georreferenciada de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble. Así, se regula el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro (artículo 199), el deslinde (artículo 200) o el expediente notarial regulado en el artículo 201.

Por otra parte como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General, cuando la Disposición Derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.

Por tanto, la regulación del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario relativa a los excesos de cabida, en la que se incluía la asimilación a los supuestos de inmatriculación en la que se basaba la doctrina antes expuesta, resultará actualmente inaplicable a los nuevos procedimientos antes citados.

Especialmente debe considerarse que, aunque las previsiones legales tienen como objetivo que todo documento pueda llegar al Registro con una representación gráfica catastral y se alcance así la coordinación gráfica, también se prevé la posibilidad de que esta coordinación se alcance con posterioridad a la inscripción de la operación correspondiente, de manera que puede aportarse una representación gráfica alternativa (cfr. artículos 9.b) y 10 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 6 de abril de 2017), excepto los citados supuestos de inmatriculación de fincas al amparo de los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, en el presente caso, en el que el procedimiento para la rectificación descriptiva de la finca se ha tramitado conforme a la legislación anterior, pero se ha presentado bajo la vigencia de la nueva redacción legal, el defecto podrá subsanarse, bien procediendo a efectuar la correspondiente alteración catastral en términos coincidentes con la descripción que resulta del título o bien mediante la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, para cuya inscripción deberá cumplirse con lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. Respecto del segundo defecto, tiene razón la recurrente, y así se lo reconoce el registrador en su informe matizando su nota de calificación, que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución 10 de noviembre de 2016, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral.

En concreto, en dicha resolución, que abordaba un supuesto con importantes analogías con el ahora planteado, se dijo lo siguiente: «Respecto del aumento de superficie de suelo, no cabe negar que el expediente de dominio es procedimiento hábil para su acreditación, cumpliendo los requisitos para la registración de excesos de cabida por expediente de dominio, pues así lo dispone el artículo 200 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y actualmente también sigue siendo así tras la reforma operada por la Ley 13/2015, para el expediente notarial. Y respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que «las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse

mediante escritura pública...». Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso». Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio (...) Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación».

En el presente caso, el registrador, aunque en su nota de calificación consideró necesario «otorgar la correspondiente escritura de declaración de ampliación de obra y que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos, con relación a las declaraciones de obra nueva» y a tal efecto citaba el Real Decreto 1093/1997, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y la Ley de Ordenación de la Edificación, después matizó o revocó parcialmente el defecto señalado, no ampliándolo, sino restringiéndolo, al indicar que el defecto no es la falta de escritura pública, sino la ausencia de los requisitos necesarios para la inscripción de la ampliación de la obra.

Y, en efecto, aun cuando el auto judicial es título formalmente hábil para obtener la inscripción de un aumento de superficie construida, en el presente caso, con la simple documentación presentada, no constan acreditados diversos extremos necesarios, por ejemplo, y de modo destacado, pero sin ánimo de ser exhaustivos, si la inscripción de la mayor edificación se pretende conseguir acreditando su adecuación a la legalidad urbanística o simplemente la prescripción de las acciones para la posible demolición de edificaciones ilegales antiguas, (aportando los documentos necesarios en cada hipótesis). Tampoco consta especificado si la edificación tiene una sola planta o varias, y en tal caso, cual sea la superficie de cada una y la ocupada por la edificación, con las coordenadas de referenciación geográfica (cfr. artículo 202 Ley Hipotecaria); ni consta acreditado si le resultan o no aplicables los requisitos exigidos por la ley de ordenación de la edificación para su constancia registral.

En cuanto a la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña, es cierto que el artículo 28.4 de la Ley de Suelo permite la inscripción de 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, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

En el presente caso en la certificación catastral descriptiva y gráfica consta una superficie gráfica de parcela de 267 metros cuadrados y una superficie construida de 228 metros cuadrados, de los cuales se destinan 54 metros cuadrados a vivienda en planta baja, 40 metros cuadrados a vivienda en planta primera, 42 metros cuadrados a almacén en planta baja y 92 metros cuadrados a almacén también en planta baja. Consta como año de la construcción 1900, si bien en la sede electrónica del Catastro figura como fecha de reforma de la edificación 1990.

Sin embargo, en el título, como ya se ha indicado, se describe una superficie de suelo de 219 metros cuadrados, y en cuanto a la edificación se limita a expresar que tiene un patio de 109,75 metros cuadrados y el resto edificado tiene 109,25 metros cuadrados.

Por tanto, dadas las diferencias existentes entre la descripción de la finca y de la edificación según el título respecto de la que resulta de la certificación catastral, no queda

acreditada la correspondencia entre ambas, por lo que dicha certificación catastral es inhábil para acreditar la antigüedad de la edificación.

En consecuencia, también en lo relativo al segundo defecto de la nota de calificación, matizado y revocado parcialmente por el registrador en su informe, procede también desestimar el recurso interpuesto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 19 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.