

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 185** *Resolución de 22 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Chinchón, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don F. A. B. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Chinchón, doña Asia Aglae Gómez-Durán Esteban, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 4 de junio de 2020 ante el notario de Madrid, don Ricardo Vilas Escauriaza, con el número 1.088 de protocolo, se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre la finca registral número 17.747 del término municipal de Chinchón, otorgada por los hermanos don J. P. y don J. P. G. y su madre, doña M. G. D., debidamente representada.

II

Presentada el día 18 de agosto de 2021 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chinchón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«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 F. A. B. F., el día 18/08/2021, bajo el asiento número 275, del tomo 158 del Libro Diario y número de entrada 2148, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid Vilas Escauriaza, Ricardo, con el número 1088/2020 de su protocolo, de fecha 04/06/2020, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta escritura pública de obra nueva terminada, relativa a la finca registral 17.747 ubicada en el término municipal de Chinchón. En ella se describe la finca como "Tierra en término de Chinchón, al sitio (...) de once áreas y treinta y dos centiáreas o sena [sic] mil ciento treinta y dos metros cuadrados. Linda al Norte con camino de servicio de la parcela y de otras; Sur con M. T. R. Q.; Este M. D. G. y oeste con F. H. C.".

No obstante, en el título presentado se le atribuye la referencia catastral número 350220300000000001XQ, aportándose su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, de la que resulta que la finca está sita en DS MV 3114 Titulcia 79 Es: 1 pl:00 28370 Chinchón con una superficie de 1099 metros cuadrados, que linda con (...), P. T. G. y R. S. V. Referencia catastral 350220300000000001XQ.

Ambas descripciones difieren en cuanto a la localización, linderos y superficie, no siendo posible, por tanto, establecer la correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, surgiendo dudas de identidad de la finca. Además, siendo la certificación catastral el documento en base al cual se pretende justificar la antigüedad

de la obra nueva, así como su descripción resultante, deberá acreditarse la identidad entre la finca registral y la catastral para que el certificado catastral sea un medio idóneo en aras a la inscripción de la obra en los términos solicitados.

Artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Artículos 98 y 437 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 28 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.

Artículos 45 y 52 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 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 negativa puede: (...)

Chinchón, a ocho de septiembre del año dos mil veintiuno El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Asia Aglae Gómez-Morán Esteban.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. B. F. interpuso recurso el día 29 de septiembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Solicito (...): Por petición del correspondiente Registro de la Propiedad, certificación que permita establecer la equivalencia entre la finca registral y catastral.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 202 de la Ley Hipotecaria, 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; 45 a 55 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de febrero, 10 de marzo y 12 de noviembre de 2012, 16 de diciembre de 2013, 1 de marzo de 2016, 22 de marzo de 2017 y 23 de abril, 19 de julio y 4 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020 y 29 de junio y 29 de septiembre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una obra nueva por antigüedad, al amparo del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, cuando ésta se acredita por certificación catastral, sin que coincidan en la descripción, superficie y linderos la descripción de la parcela catastral y la de la finca registral.

La registradora suspende la inscripción solicitada por no acreditarse la correspondencia de la finca registral con la de la parcela catastral, cuya certificación descriptiva y gráfica se incorpora al título calificado para acreditar dicha antigüedad, recurriendo el presentante la nota de calificación, por no expresarse que documento sirve para acreditar dicha correspondencia.

2. Para resolver el presente recurso hay que traer a colación la doctrina de la Resolución de 10 de marzo de 2012, en el sentido de entender que la acreditación de la antigüedad de la obra a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara, y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta.

Para ello es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuando dispone: «(...) se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador». Ninguno de estos parámetros se cumple en el presente caso, por lo que el registrador no puede apreciar la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, por lo que tampoco puede apreciar la antigüedad de la construcción que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Por ello, como ya se declaró en la Resolución de 22 de marzo de 2017 no es inscribible la obra nueva si la descripción que de la parcela se hace en la certificación catastral en nada coincide con la del Registro, es decir, cuando difiere la superficie, los linderos, la naturaleza del terreno y el paraje en el Registro y en la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad.

El sistema de folio real imperante en nuestro Registro obliga a una plena descripción e identificación de las fincas. Y cuando hay un cambio en la naturaleza y datos descriptivos de una finca inscrita, no pueden acreditarse tales extremos mediante la simple aportación de una certificación catastral referida a una parcela que en nada se asemeja a la finca inscrita, sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios su antigüedad en los términos previstos en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo y 52 del Real Decreto 1093/1.997, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, como exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, comparando los recintos derivados de las georreferenciaciones de la finca en la que se ubica la obra nueva y la de la superficie ocupada por la edificación, como se dijo en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de abril de 2019. Asimismo, las modificaciones descriptivas podrían acreditarse mediante el específico procedimiento previsto para ello en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en el que podrían practicarse las diligencias necesarias para disipar las dudas expuestas por el registrador en su informe.

3. Por tanto, no acreditada la correspondencia entre la referencia catastral de la parcela y la identidad de la finca hay que acudir a los otros medios de acreditar la antigüedad de la construcción a que se refiere el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, que son: la certificación del Ayuntamiento, la certificación técnica o el acta notarial, que acrediten la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, lo que indica el registrador en la nota de calificación, al fundamentar el defecto en este artículo, por lo que la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas sobre la correspondencia entre la parcela catastral en la que se ubica la construcción y la identidad de la finca, en cuyo folio se pretende inscribir la obra nueva, por lo que deberá acudir a los otros medios indicados para acreditarla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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