

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4477 *Resolución de 31 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Jarandilla de la Vera a inscribir una escritura de cambio de uso de determinada edificación.*

En el recurso interpuesto por don M. H. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Jarandilla de la Vera, doña María Lourdes Ruiz Quirante, a inscribir una escritura de cambio de uso de determinada edificación.

Hechos

I

El día 14 de junio de 2022 se autorizó por la notaria de Ciempozuelos, doña María Asunción Ferreiro Llano, con el número 1.062 protocolo, una escritura en virtud de la cual se formalizaba el cambio de uso de una edificación, de comercial a residencial, en término municipal de Viandar de la Vera, con modificación de la descripción de dicha finca en lo relativo a su superficie.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jarandilla de la Vera, 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:

Hechos: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña S. F. S. el día 07/07/2022, que corresponde al documento otorgado en Ciempozuelos (Madrid) el día 14/06/2022 por la notario doña M.^a Asunción Ferreiro Llano, n.º 1.062 de su protocolo, que fue presentado vía telemática a las 11:11 horas del día 15/06/2022 y que causó el asiento n.º 184 del Diario 70 y n.º de entrada 1331/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Se presenta escritura en la que se instrumenta un cambio de uso de una edificación, de comercial a residencial, sobre la finca 1103 del término municipal de Viandar de la Vera. Se incorporan como documentos unidos: –Certificado descriptivo expedido por don E. A. M., arquitecto técnico de Cáceres con número de colegiado (...), acreditativo de la finalización de la obra conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia; –Licencia de primera ocupación expedida por el Ayuntamiento de Viandar de la Vera; –y Cédula de habitabilidad, también expedida por el mismo Ayuntamiento.

Calificada en su día la escritura presentada, con fecha 14/07/2022 se emitió nota de calificación desfavorable con el siguiente tenor literal:

“Calificada la escritura presentada se observa que en la misma no solo se instrumenta un cambio de uso de la edificación, sino que también se modifica la superficie construida de la misma (la edificación consta inscrita con una superficie construida total de 167 metros cuadrados y en la nueva descripción contenida en la escritura la superficie construida total es de 203,91 metros cuadrados), por lo que se

trataría de una ampliación de obra nueva, y como tal debe ajustarse a los requisitos del artículo 28 TR Ley Suelo, sea conforme a licencia (artículo 28.1 TR) o por antigüedad (artículo 28.4 TR). Resaltar en este sentido, que tanto la licencia de primera ocupación como la cédula de habitabilidad se refieren a 'cambio de uso y reforma de edificación para vivienda'.

En consecuencia, se suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables:

1.º No se aporta la Licencia de obras a la que se hace referencia en el cuerpo de la escritura (artículo 28.1 TR Ley Suelo).

2.º No se aporta Certificado Final de Obra acreditativo de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto, y visado por el colegio profesional respectivo (artículos 28.1 TR Ley Suelo y artículo 48.3 RD 1093/1997).

3.º No se incorpora la constitución de Seguro decenal, o bien la manifestación de que se trata de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio (artículo 20 y DA 2.ª Ley Ordenación de la Edificación).

4.º No se incorpora el Libro del Edificio (Artículo 28.1 TR Ley Suelo y artículo 7 Ley Ordenación de la Edificación).

5.º No se aporta el Certificado de eficiencia energética (Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).

6.º No se aportan las Coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación (artículo 202 Ley Hipotecaria).

Nota: También es posible que la declaración de la ampliación de la obra nueva se realice por antigüedad, en cuyo caso deben cumplirse los requisitos del artículo 28.4 TR Ley Suelo y solicitarse así en la propia escritura."

Con fecha 18/08/2022 y 08/09/2022 se han aportado los siguientes documentos:

– Licencia de obras expedida por el Ayuntamiento de Viandar de la Vera de fecha 18/12/2018.

– Certificado Final de Obra firmado por el Director de ejecución de la obra don E. A. M. y por el director de obra don J. M. S. A. el día 04/10/2021.

– Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contiene el CSV de la parcela catastral (no de la edificación).

A la vista de la nueva documentación aportada se entienden subsanados los defectos n.º 1 y 2 de la primera nota de calificación desfavorable.

No obstante, se suspende nuevamente la inscripción por no haberse subsanado los siguientes defectos, ya expresados en la primera nota de calificación desfavorable de fecha 14/07/2022:

3.º No se incorpora la constitución de Seguro decenal, o bien la manifestación de que se trata de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio (Artículo 20 y DA 2.ª Ley Ordenación de la Edificación).

4.º No se incorpora el Libro del Edificio (artículo 28.1 TR Ley Suelo y artículo 7 Ley Ordenación de la Edificación).

5.º No se aporta el Certificado de eficiencia energética (Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).

6.º No se aportan las Coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación (artículo 202 Ley Hipotecaria). En relación a este defecto hay que resaltar que el informe de validación catastral que se ha aportado contiene las coordenadas georreferenciadas de todo el solar, no las de la "porción de suelo ocupada por la edificación" como exige el citado artículo 202 LH.

Y por tratarse de un defecto subsanable, se acuerda nuevamente la suspensión de la inscripción del documento objeto de la presente calificación. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...)

Jarandilla, 21 de septiembre de 2.022.–La Registradora (firma ilegible). Fdo: D.^a M.^a Lourdes Ruiz Quierante.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. H. M. interpuso recurso el 4 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que por medio del presente escrito se recurre el acto de calificación desfavorable emitido sobre el cambio de uso de una edificación de comercial a residencial, sobre la finca 1103 del término municipal de Viandar de la Vera (Cáceres).

A este particular resulta especialmente relevante, concluyente y acreditativo lo reclamado, ya que los defectos que el registro de la propiedad de la localidad de Jarandilla de la Vera detecto como subsanables y enumeró en su expositivo, son aportados por D. M. en la presente y se adjuntan por separado. En él se indica:

“3. No se incorpora la constitución de seguro decenal o bien la manifestación de que se trata de autopromotor individual de una vivienda unifamiliar para uso propio (art. 20 y DA 2.^a Ley de la Ordenación de la Edificación)”.

Se adjunta la parte del libro del edificio concreta donde se indica en su punto 5.1 de dicho libro, que D. M. H. es el autopromotor de la vivienda, y es para uso propio.

Con el libro del edificio y el punto concreto donde se indica lo manifestado anteriormente se da cumplimiento al requerimiento expreso que solicita este registro de la propiedad “O bien la manifestación de que se trata de autopromotor individual”.

“4. No se incorpora el libro del Edificio”.

Se adjunta a las presentes el libro del Edificio completo.

5. No se aporta el Certificado de eficiencia energética.

Se adjunta a las presentes el certificado de eficiencia energética.

“6. No se aportan las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación”.

Se aportan las coordenadas georreferenciadas solicitadas.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado [sic]. Que tenga por presentado este escrito, se sirva de admitirlo y acuerde el cambio de uso de la finca 1103 de Viandar de la Vera, una vez subsanado los defectos y habiéndose comprobado y verificado la documentación que fue entregada el 07/07/2022, el 18/08/2022 y el 08/09/2022 como así fue indicado en su dictamen por el registro de Jarandilla de la Vera. No obstante, por si fuese necesario una nueva revisión aporporto nuevamente por separado:

1. Copia de la escritura.
2. Copia del Certificado descriptivo expedido por D. E. A. M., arquitecto técnico de Cáceres con número de colegiado (...) de finalización de obra conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia.
3. Copia de la Célula de habitabilidad.
4. Copia de la Licencia de obra.
5. Copia del Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contiene el CSV.
6. Copia de la Notificación de calificación desfavorable.
7. Copia del DNI del titular.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y, por mantener su calificación, elevó el expediente a esta Dirección General el día 11 de noviembre de 2022.

En dicho informe manifestaba que «con la nueva documentación complementaria presentada por don M. H. M. en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia quedarían subsanados los defectos señalados bajo los números 4, 5 y 6 de la nota de calificación, relativos a la falta de aportación del Libro del edificio, del Certificado de eficiencia energética y de las Coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. Por lo tanto, considero que no es necesario entrar en el examen de dichos defectos». Añadía que «por lo que respecta al defecto señalado con el número 3 de la nota de calificación (“3.º No se incorpora la constitución de Seguro decenal), o bien la manifestación de que se trata de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio (Artículo 20 y DA 2.ª Ley de Ordenación de la Edificación)” don M. H. M. manifiesta en el escrito de recurso que “Se adjunta la parte del libro del edificio concreta donde se indica en su punto 5.1 de dicho libro, que D. M. H. es el autopromotor de la vivienda, y es para uso propio. Con el libro del edificio y el punto concreto donde se indica lo manifestado anteriormente se da cumplimiento al requerimiento expreso que solicita este registro de la propiedad”», y que, «No obstante lo manifestado por el interesado en el escrito de recurso, considero que el defecto señalado con el número 3 de la nota de calificación no quedaría subsanado con la documentación complementaria presentada, esto es con la manifestación que contiene el libro del edificio, ya que entiendo que la manifestación de tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio debe constar en la propia escritura (...) Finalmente, aclarar en relación con este defecto n.º 3, que en la nota de calificación únicamente tuve en cuenta como defecto la no incorporación de la constitución del seguro decenal o bien de la manifestación para la exoneración del mismo (artículo 20 y DA 2.ª Ley de Ordenación de la Edificación), sin pronunciarme sobre la idoneidad del libro del edificio como medio para contener la manifestación de que se trata de autopromotor de una única vivienda unifamiliar para uso propio, porque al tiempo de emitir la nota el Libro del edificio no había sido presentado en el Registro y por lo tanto no se había planteado la cuestión de su idoneidad».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022.

1. En este expediente se recurre contra la calificación por la que se suspende la inscripción de una escritura en virtud de la cual se formaliza el cambio de uso de una edificación, de comercial a residencial, en término municipal de Viandar de la Vera, con modificación de la descripción de dicha finca en lo relativo a su superficie.

No obstante, las alegaciones que se aducen en el recurso son expresivas, más bien, de una petición de subsanación directa que pretende se estime para acordar dicha inscripción. Así, del texto del escrito de recurso se deduce que considera posible el recurrente que esta Dirección General lo califique, entienda subsanado el defecto expresado en la nota y ordene la inscripción.

2. Debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito –según se indica en el informe de la registradora, meras fotocopias–, y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Por otra parte, es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022, entre otras muchas). Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación de la registradora; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en la registradora.

No obstante, en el presente caso, aun cuando los documentos subsanatorios deben quedar al margen de este expediente, la registradora, a la vista del recurso, no se ha limitado a informar a esta Dirección General de que no se pueden tener en cuenta tales documentos para resolver el recurso, sino que, según manifiesta en su preceptivo informe y en beneficio del recurrente, considera que han quedado subsanados los defectos señalados bajo los números 4, 5 y 6 de la nota de calificación. Y, respecto del defecto señalado con el número 3 [según el cual «no se incorpora la constitución de Seguro decenal, o bien la manifestación de que se trata de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio (...)], añade que no queda subsanado con la manifestación que contiene el libro del edificio –presentado entre la documentación que acompaña al escrito de recurso–, ya que entiende que la manifestación de tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio debe constar en la propia escritura. Ahora bien, esta última consideración sobre dicho documento complementario presentado con finalidad subsanatoria no puede entenderse propiamente como una nueva calificación sobre la que haya que decidir esta Dirección General, toda vez se trata de una consideración expresada por la registradora en su informe y no consta que aquel documento complementario se haya presentado en el Diario y se haya comunicado al recurrente una calificación en forma sobre esa falta de valor subsanatorio del mismo, de suerte que éste haya podido alegar cuanto le convenga para su defensa, con los fundamentos jurídicos en los que apoye su tesis impugnatoria (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 31 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.