

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16005** *Resolución de 16 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jijona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.*

En el recurso interpuesto por doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Alicante, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 18 de enero de 2023 por la notaria de Alicante, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, se otorgaba por los cónyuges doña J. M. I. y don T. I., declaración de obra nueva por antigüedad, de la que interesa a los efectos de este expediente que la antigüedad de la obra declarada se acreditaba mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, indicándose en la escritura que la referida finca registral se correspondía con la referencia catastral que se incorporaba por anexo a la escritura. De la escritura resultaba que se trataba de una «vivienda unifamiliar», y de la certificación catastral descriptiva y gráfica resultaba que la edificación era contigua a otra construida en la parcela colindante.

##### II

Presentada el día 18 de enero de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Jijona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento:

Escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.  
Notario: María de los Reyes Sánchez Moreno de Alicante/Alacant.  
N.º de protocolo: 41/2023.  
Fecha: 18/01/2023.

Datos presentación telemática:

N.º entrada: 111.  
Asiento numero: 193 del Diario 158.  
Fecha presentación: 18/01/2023.  
Presentante: Notaría de doña María de los Reyes Sánchez Moreno.

En relación al documento de referencia, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se suspende su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

1. Mediante la precedente escritura se declara una obra nueva por antigüedad sobre la finca registral 9172 de Jijona, la cual tiene en el Registro una superficie de 228 metros cuadrados.

La antigüedad de la obra declarada se acredita mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, indicándose en la escritura que la referida finca registral se corresponde con la referencia catastral 6426009YH1762N0001ZM, la cual consta en el Catastro con una superficie gráfica de 295 metros cuadrados, lo que supone una diferencia de cabida de un 29,38%, entre esta y la cabida que figura en el Registro.

En consecuencia, no resulta posible establecer la correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral señalada en los términos que prescriben los artículos 45 y 48 de la Ley del Catastro Inmobiliario. Debido a la magnitud de la diferencia de cabida entre el Registro y el Catastro, existen dudas acerca de que se trate de la misma finca.

A la vista de todo ello no puede darse por acreditada la antigüedad de la obra con la certificación catastral aportada, al no poder establecer la correspondencia de la misma con la finca registral. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.4 a) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sería posible acreditar la antigüedad mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente en la que se identifique expresamente la finca con sus datos registrales.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el hecho anterior, consultados en la sede electrónica del Catastro las ortofotos de la finca, la fotografía de la fachada y demás datos catastrales que configuran la descripción de la construcción que se pretende declarar, se aprecia que la misma comparte elementos estructurales, fachada, cubierta y cimentación con la construcción existente en la parcela catastral colindante identificada con la referencia catastral 6426008YH1762N0001SM, formando ésta y aquélla una unidad arquitectónica con dos viviendas, una por parcela.

Téngase en cuenta, que, en esta situación, en el supuesto de reformas estructurales o demolición de la construcción existente sobre una de las parcelas se compromete la integridad de la cimentación, cubierta y demás elementos estructurales de la construcción existente en la otra, careciendo en consecuencia de la necesaria autonomía e independencia de otras fincas que caracteriza a toda finca registral.

En tales circunstancias, no es posible inscribir la construcción que se pretende declarar como finca registral totalmente independiente si carece de autonomía estructural con la construcción existente en la parcela catastral colindante, como no sea a través de alguna de las fórmulas que nuestro ordenamiento jurídico contempla para la inscripción de los diferentes departamentos o viviendas que forman parte de una misma edificación, como sería la propiedad horizontal tumbada constituida sobre una única finca registral.

3. Por otro lado, en la precedente escritura de declaración de obra no se contiene la declaración del promotor de la misma, a que se refiere el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados, esto es, la manifestación relativa a haber realizado o no en la finca alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

#### Fundamentos de Derecho.

1. A la vista de lo anterior, no resulta acreditada la antigüedad de la obra en los términos que prescribe el artículo 28.4 a) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por los motivos expuestos. No obstante, sería posible acreditar la antigüedad mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente en la que se identifique expresamente la finca con sus datos registrales.

2. En base a lo dispuesto en los artículos 8 de la Ley Hipotecaria, 44.1 y 45.1 del Reglamento Hipotecario, no es posible inscribir la construcción que se pretende declarar como finca registral totalmente independiente al carecer de autonomía estructural con la construcción existente en la parcela catastral colindante, formando parte ésta y aquella de una misma unidad arquitectónica o edificio.

En este mismo sentido se ha pronunciado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, en su resolución de 11 de abril de 2.019 (BOE 30 de abril) fundamento de derecho tercero.

No obstante lo anterior, en base a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sería posible la inscripción de la construcción que se

pretende declarar como finca registral totalmente independiente si se certifica por técnico competente con visado de su Colegio profesional y firma legitimada notarialmente, que la misma no forma junto con la vivienda existente en la parcela colindante un mismo edificio o unidad arquitectónica.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de Abril, de Residuos y Suelos Contaminados, en relación con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, sería necesario hacer constar en la escritura, la declaración del promotor de la misma relativa a si se ha realizado o no en la finca alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, dado que el mismo artículo prescribe la necesidad de hacer constar esa declaración en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. En este sentido se ha pronunciado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en tres resoluciones de 12 de agosto de 2.022 (BOE 11 de octubre de 2.022).

En efecto, dispone el referido artículo que “Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística”.

Hay que tener en cuenta, que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al enumerar las circunstancias que debe contener la inscripción dispone en su último inciso que “(...) Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones”. De una interpretación sistemática de ambos preceptos resulta que en las inscripciones de transmisión de cualquier derecho real sobre las fincas, de declaraciones de obra nueva, y de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística, debe hacerse constar por nota marginal la manifestación del transmitente o del propietario, según los casos, relativa a si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, de ahí la necesidad de que esta manifestación venga recogida en el título, añadiendo por su parte el artículo 30 de la Ley Hipotecaria que “Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores”.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Néstor Ventura Dembilio registrador/a de Registro Propiedad de Jijona (Xixona) a día veintiocho de febrero del dos mil veintitrés.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Dégano, quien confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Jijona.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Alicante interpuso recurso el día 24 de abril de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«(...) Calificación.

En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la suspensión de la inscripción:

- porque no está acreditada la concordancia entre la finca registral y la catastral.
- por no hacerse declaración acerca de las actividades contaminante en el suelo.
- porque, sin perjuicio de lo señalado en el hecho anterior, consultados en la sede electrónica del Catastro las ortofotos de la finca, la fotografía de la fachada y demás datos catastrales que configuran la descripción de la construcción que se pretende declarar, se aprecia que la misma comparte elementos estructurales, fachada, cubierta y cimentación con la construcción existente en la parcela catastral colindante identificada con la referencia catastral 6426008YH1762N0001SM, formando ésta y aquella una unidad arquitectónica con dos viviendas, una por parcela.

Téngase en cuenta que, en esta situación, en el supuesto de reformas estructurales o demolición de la construcción existente sobre una de las parcelas se compromete la integridad de la cimentación, cubierta y demás elementos estructurales de la construcción existente en la otra, careciendo en consecuencia de la necesaria autonomía e independencia de otras fincas que caracteriza a toda finca registral.

En tales circunstancias, no es posible inscribir la construcción que se pretende declarar como finca registral totalmente independiente si carece de autonomía estructural con la construcción existente en la parcela catastral colindante, como no sea a través de alguna de las fórmulas que nuestro ordenamiento jurídico contempla para la inscripción de los diferentes departamentos o viviendas que forman parte de una misma edificación, como sería la propiedad horizontal tumbada constituida sobre una única finca registral.

Este recurso no se refiere a los dos primeros defectos citados y sí respecto de este último, que constituye, a mi juicio, un exceso en la calificación.

La calificación fue confirmada por doña Ana María Núñez-Lagos Décano, Registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarria, como Registradora Sustituta.

El registrador menciona como argumentos a este respecto los artículos 44.1 y 45.1 del RH, artículos que nada tienen que ver con este supuesto, pues se refieren a modificaciones hipotecarias cuando aquí de lo que se trata de inscribir una obra sobre una finca registral independiente. Empieza diciendo, además, el artículo 44 RH que se inscribirán como una sola finca, si los interesados lo solicitasen (...) En este caso no se ha solicitado, antes lo contrario, la inscripción de la finca colindante como una sola finca con la que nos ocupa. De hecho, no ha intervenido el titular registral de la finca colindante. El artículo 45.1 RH parte igualmente de la situación de agrupación de fincas para formar una sola en virtud de lo dispuesto en el artículo 44 RH. Es decir, agrupación por acuerdo de propietarios de fincas colindantes, que no es el caso.

Cita el Registrador la resolución de la DGSJ y FP de 11 de abril de 2009, que tampoco es de aplicación en este caso, ya que se trata de un procedimiento de rectificación de cabida. En el fundamento de derecho tercero de dicha resolución, que cita el registrador, se dice que "la principal finalidad de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales actuaciones cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno". Adviértase que, si el registrador considera que procede la rectificación de la cabida por el procedimiento del artículo 199 LH, puesto que existe una rectificación de la cabida registral con arreglo al Catastro, lo que procede será la notificación al colindante, pero no la denegación de la inscripción de la obra nueva por este motivo.

Olvida, sin embargo, el registrador, que no hay ningún precepto en la legislación hipotecaria que obligue al propietario de una finca registral a contar con el consentimiento del vecino para declarar una obra que está en su finca registral. Olvida, igualmente, que existen muchas edificaciones que comparten una pared medianera y

que la existencia de medianería, de existir en este caso en la realidad, no puede ser obstáculo para que un propietario no declare una obra en la finca registral de su propiedad.

Sorprende, sobre todo, que la calificación registral, basada en los datos del Catastro, le permita afirmar al registrador que comparte la obra elementos estructurales con la casa colindante, no siendo técnico en esta materia. Y que este exceso en la calificación le lleve a la conclusión de que el propietario deba verse limitado en la declaración de obra nueva en finca de su propiedad sin verse obligado a algo tan peregrino, excesivo y contrario a su voluntad, como negociar con el vecino la agrupación de dos fincas registrales, para convertirse en dueños del suelo en proindiviso para declarar un conjunto urbanístico con cuotas en la propiedad del conjunto. Y todo ello hablando de fincas registrales (y catastrales) totalmente independientes entre sí con obras existentes, en el caso que nos ocupa, desde el año 1984. Se olvida el registrador del principio básico que consagra el Código Civil en el artículo 350, según el cual el propietario de un terreno puede hacer en él las obras que le convengan con sujeción a las normas de Derecho Público. Y la opinión del Registrador sobre el carácter estructural de ciertos elementos de la construcción no puede nunca interferir en la voluntad de un titular de una finca a construir o mantener una construcción en ella y a inscribirla, cumplidos los requisitos hipotecarios que permiten su inscripción por antigüedad.

Es cierto también que el registrador, en base a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, considera posible la inscripción de la construcción que se pretende declarar como finca registral totalmente independiente si se certifica por técnico competente con visado de su Colegio profesional y firma legitimada notarialmente, que la misma no forma junto con la vivienda existente en la parcela colindante un mismo edificio o unidad arquitectónica. Pero si puede admitirse la necesidad del técnico competente para determinar la concordancia entre la finca registral y catastral, no así para que obligue el registrador al técnico a manifestarse sobre esta falta de unidad arquitectónica, pues, incluso aunque hubiera una pared medianera o se hubiesen construido las edificaciones en el mismo momento, se trata de parcelas registrales y catastrales distintas; y, estas, las parcelas, son autónomas y no debe obligarse a propietarios de fincas independientes a realizar un negocio jurídico que no han pretendido realizar sólo por esta razón. A la vista está que estas dos edificaciones colindantes no tienen cuota alguna en ninguna "propiedad horizontal tumbada" y que son completamente independientes tanto en el registro como en el catastro.

Para terminar, no se entiende de qué manera el registrador trata de proteger al colindante, que puede o no estar interesado en declarar su obra, interesado o no en agrupar, interesado o no en constituir un complejo inmobiliario por cuotas. Sea como fuere, él, como cualquier otro propietario, no se ve afectado en lo más mínimo en su derecho a declarar su obra cuando en el futuro quiera o no declararla. Y existen multitud de normas de carácter civil que le protegen si algo de lo que hace su vecino le perjudica. A tal efecto, no precisa del registro.»

V

Mediante escrito, de fecha 10 de mayo de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 18, 20, 199, 202 y 209 de la Ley Hipotecaria; 44, 45, 98 y 99 del Reglamento Hipotecario; 17.3 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; 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, y las

Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, 4 y 9 de febrero de 1994, 26 de febrero de 1996, 1 de marzo de 2003, 8 de septiembre de 2004, 10 de junio de 2005, 2 de julio de 2009, 16 de febrero y 7 de marzo de 2012, 9 de abril y 17 de julio de 2015, 3 de octubre de 2016, 16 de enero, 29 de junio, 27 de julio, 29 de septiembre y 2 de noviembre de 2017, 16 de enero, 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018 y 22 de abril y 29 de noviembre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de fecha 18 de enero de 2023; la antigüedad de la obra declarada se acredita mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, indicándose en la escritura que la referida finca registral se corresponde con la referencia catastral que se incorpora por anexo a la escritura. De la escritura resulta que se trata de una «vivienda unifamiliar», y de la certificación catastral descriptiva y gráfica resulta que la edificación es contigua a otra construida en la parcela colindante.

La registradora señala tres defectos de los que se recurre el segundo de ellos: que no es posible inscribir la construcción que se pretende declarar como finca registral totalmente independiente al carecer de autonomía estructural con la construcción existente en la parcela catastral colindante, formando parte ésta y aquella de una misma unidad arquitectónica o edificio y, en consecuencia, no es posible inscribir la construcción que se pretende declarar como finca registral totalmente independiente si carece de autonomía estructural con la construcción existente en la parcela catastral colindante.

La notaría recurrente alega lo siguiente: que se trata de inscribir una obra sobre una finca registral independiente, no de hacer una modificación hipotecaria de la finca; que no se ha solicitado la inscripción de la finca colindante como una sola finca junto con la que nos ocupa; que no se trata de un procedimiento de rectificación de cabida por lo que no precisa protección el colindante; que existen muchas edificaciones que comparten una pared medianera y que la existencia de medianería, de existir en la realidad, no puede ser obstáculo para que un propietario no declare una obra en la finca registral de su propiedad; que la opinión del registrador sobre el carácter estructural de ciertos elementos de la construcción no le corresponde al no ser un técnico en la materia; que no puede nunca interferir en la voluntad de un titular de una finca de construir o mantener una construcción en ella y a inscribirla, cumplidos los requisitos hipotecarios que permiten su inscripción por antigüedad; que estas dos edificaciones colindantes no tienen cuota alguna en ninguna «propiedad horizontal tumbada» y que son completamente independientes tanto en el registro como en el catastro.

2. En primer lugar, a la vista del defecto señalado y del informe del registrador, resulta que la edificación de la parcela colindante está anteriormente inscrita en el Registro –«con la construcción existente en la parcela catastral colindante»–, pues de otra forma no hubiera sido posible señalar tal defecto.

En cuanto a los antecedentes físico-económicos asociados a un inmueble, se trata de una información provista por el Catastro, a la que pueden acceder tanto los titulares catastrales, en los términos previstos por la instrucción primera, apartado 1.1. de la Circular 2.03/2017/P, de 27 de octubre, sobre el acceso a la información catastral de la Dirección General del Catastro, conforme al artículo 52.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, como también las Administraciones Públicas, la Administración de Justicia y las demás instituciones colaboradoras, entre los que se encuentran los notarios y registradores de la Propiedad, siempre que éstos hayan sido autorizados como entidades registradas.

Así, el apartado 2.3 de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, dispone que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la

propiedad los siguientes servicios: a) Consulta de la descripción catastral gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles, tanto vigente como de fechas anteriores, y de sus antecedentes». En concreto, tales consultas históricas están constituidas por la consulta histórica de inmuebles asociados a un número de identificación fiscal, la consulta histórica de datos físico-económicos asociados a un inmueble, la consulta histórica de datos jurídicos asociados a un inmueble, la consulta de los datos de un inmueble a una fecha, así como la consulta histórica de la cartografía asociada a una finca.

A propósito de lo anterior, es doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015, 3 de octubre de 2016 y 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018), que el registrador en el ejercicio de su función calificadora puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística.

De igual modo, de acuerdo con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, «las Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro o por medio de las transmisiones de datos previstas en el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, por el que se regulan los registros y las notificaciones telemáticas así como la utilización de medios telemáticos para la sustitución de la aportación de certificados por los ciudadanos (...)».

En definitiva, los antecedentes físico-económicos de un inmueble son datos a los que el registrador puede acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Pero en el supuesto de este expediente se están valorando las condiciones físico-constructivas y arquitectónicas de la edificación, algo que solo corresponde a un técnico en la materia. Por tanto, en relación con esas condiciones arquitectónicas, el registrador se ha de limitar en la calificación a lo que resulte de la escritura y del Catastro, en los que no se aprecia fundamento para mantener el defecto invocado por el registrador.

3. Fundamenta el registrador su calificación en los artículos 44.1 y 45.1 del Reglamento Hipotecario. El primero se refiere la unidad arquitectónica de los edificios que cuentan con una serie de elementos que por su propia naturaleza son indivisibles y que hacen precisa su inscripción en una sola finca registral. Entre tales elementos cabe citar las cimentaciones, las cubiertas, los elementos estructurales, las fachadas, o las instalaciones, conducciones y canalizaciones.

Como alega la notaría recurrente, estos preceptos son relativos a modificaciones hipotecarias y a la situación de agrupación de fincas para formar una sola, y la Resolución citada de 11 de abril de 2019 está referida a la declaración de una única obra nueva sobre dos fincas contiguas; en ella, se afirma que la inscripción de un edificio sobre dos fincas registrales regulando servidumbres recíprocas para el caso de separación de su titularidad, cualquiera que sea el número que se constituyan, es de

todo punto insuficiente para prever las múltiples vicisitudes que puedan originarse y es incompatible con la unidad del edificio en su conjunto.

En el supuesto concreto del presente recurso, se trata de la declaración de una obra nueva sobre una sola finca registral, situación para la que la citada Resolución afirma lo siguiente: «Cuestión distinta sería que, siendo la edificación única, y por tanto en principio comunes a las dos partes del mismo ciertos elementos estructurales, como la cimentación o la cubierta, fuera sin embargo técnicamente posible la independización de dichas dos partes de la estructura del edificio, y hubiera quedado debidamente salvaguardado en la constitución de la servidumbre recíproca la posibilidad de dar un destino diverso a cada una de las dos partes de la edificación, por ejemplo demoliéndola, o modificando o ampliando la construcción ya ejecutada sobre la misma, regulando en debida forma el adosamiento en la servidumbre recíproca constituida, ya que en la misma se debería cuando menos establecer la obligación de quien sea el dueño de cada finca de ejecutar esas obras de forma que se respete íntegramente la cimentación y demás elementos estructurales del otro edificio».

Recapitulando, se trata de una obra nueva sobre una finca registral independiente; no se realiza modificación hipotecaria de la finca; consta inscrita la obra nueva sobre la finca colindante de forma independiente; no hay procedimiento de rectificación de cabida; aun cuando el registrador en su informe se refiere a otros documentos y exija en la nota su aportación, no se han presentado en el Registro para la calificación ninguno que verse sobre el carácter estructural de los elementos de la construcción, por lo que la calificación se ha de limitar a los documentos presentados; las dos edificaciones colindantes son independientes tanto en el Registro como en el Catastro, si bien tienen una pared que puede ser medianera o tratarse de dos paredes acodadas. En consecuencia, a la vista de la documentación presentada para la calificación, el defecto objeto de impugnación no puede confirmarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.