

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15768 *Resolución de 26 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Sueca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción.*

En el recurso interpuesto por don Luis Alberto Lorente Villar, notario de Algemesí, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Sueca, don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 16 de mayo de 2018 ante el notario de Algemesí, don Luis Alberto Lorente Villar, con el número 498 de protocolo, don O. F. B. como dueño de la finca registral número 9.717 de Albalat de la Ribera, declara que sobre la misma se está construyendo una vivienda unifamiliar.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sueca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Sueca.

Hechos

Primero.

En virtud de escritura autorizada en Algemesí, el día 16 de mayo de 2018, ante su notario don Luis-Alberto Lorente Villar, número 498 de su protocolo, don O. F. B., declara la obra nueva en construcción, de una vivienda Albalat de la Ribera, (...) finca registral 9.717.

Segundo.

Copia autorizada de la citada escritura fue presentada en este Registro de la Propiedad de Sueca, el día 14 de junio de 2018, causando el asiento 349, del Diario 264, retirado y posteriormente devuelto el día 18 de Junio de 2018.

Fundamentos de Derecho

Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, el siguiente defecto:

Único.

Existen dudas en torno a la identidad de la finca a que se refiere la declaración de obra nueva en construcción [sita, según los libros del Registro, en calle (...)], con aquélla

otra a que se refiere la Licencia para Construcciones número 13/18. concedida por Resolución de la Alcaldía da fecha seis de Febrero de dos mil dieciocho [sita en (...)], dudas que se fundamentan –entre otras circunstancias– en las divergencias existentes, en cuanto al número de policía de la calle en que se ubica el inmueble, entre el título inscrito en este Registro, y la citada licencia y la descripción de la misma contenida en la escritura de declaración de obra nueva en construcción, por otro lado.

Para facilitar la labor de los interesados y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, este defecto puede subsanarse acreditando la identidad de la casa sita en calle (...) con aquélla otra a que se refiere la Licencia para Construcciones número 13/18, concedida por Resolución de la Alcaldía de fecha seis de Febrero de dos mil dieciocho (sita en [...]) y ello:

– Bien mediante certificación del Ayuntamiento acreditativa del cambio de denominación de número de policía del inmueble, en que se indique expresamente que la finca registral 9.717 de Albalat de la Ribera se corresponde con aquella otra situada en calle (...);

– O bien, mediante acta notarial de notoriedad en que se ponga expresamente de manifiesto la circunstancia indicada en el párrafo anterior [esto es, que se indique expresamente que la finca registral 9.717 de Albalat de la Ribera se corresponde con aquella otra situada en calle (...)].

Todo ello encuentra su fundamento en los principios de legitimación, fe pública registral y especialidad. Asimismo, resultan de aplicación los artículos 9, 34, 38 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51, 298 y 437 de su Reglamento; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 3, 11 y 45.2 del Real Decreto Legislativo. 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario; así como, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2012.

Acuerdo: Se acuerda suspender la inscripción de la precedente Escritura, por las causas y en los términos que resultan da la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar, que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículos 42.9.º y 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

Contra la expresada calificación (...).

Sueca, a veintiocho de junio del año dos mil dieciocho.–El Registrador, Acc (firma ilegible).–Fdo.: Silvino Navarro Gómez-Ferrer.»

III

Contra la anterior calificación, don Luis Alberto Lorente Villar, notario de Algemesí, interpuso recurso el día 30 de julio de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Consideraciones previas en torno a la formulación del defecto y su fundamentación.

(...) entendemos que el defecto se puede concretar en unos términos muy sencillos: el señor Registrador tiene dudas en torno a la identidad de la finca porque «-entre otras circunstancias-» hay divergencia en cuanto al número de policía de la calle en que se ubica el inmueble y el título inscrito y la licencia y en la descripción de la finca contenida en la escritura.

Como primera consideración previa: parece que las dudas del señor Registrador tienen tres causas:

- a) La "divergencia" en cuanto al número de policía.
- b) Unas pretendidas divergencias "en la descripción de la finca contenida en la escritura...".
- c) Y "—entre otras circunstancias—".

En cuanto a la primera de ellas entendemos que realmente y en un sentido estricto no hay ninguna divergencia. La finca consta inscrita y así resulta del título previo y del Registro sin número, no con un n.º de policía anterior distinto al actual. La verdadera divergencia existiría si siendo el n.º actual el 24, la finca constara inscrita en el Registro, pongamos por caso, con el n.º 20.

En cuanto a la segunda de las causas, unas pretendidas divergencias "en la descripción de la finca contenida en la escritura...", tampoco las hay pues coinciden titular registral, título, n.º de finca y, muy especialmente y subrayamos de antemano su importancia, los lindes. Tan solo en cuanto a la superficie se actualiza con una reducción muy inferior al 5% (menos del 2%) que, además, certifica en diligencia en la escritura el mismo día el arquitecto director de la obra.

Y en cuanto a la tercera, quedan sin determinar, contra todo pronóstico, cuáles pudieran ser esas "otras circunstancias" que crean las dudas del señor Registrador. En nuestra opinión, el señor Registrador en un correcto ejercicio de su función calificadora, y más cuando es de resultado negativo, debería o detallar esas circunstancias o abstenerse de utilizar tan etéreo fundamento.

Como segunda consideración previa: los fundamentos de derecho son, como viene siendo más habitual de lo deseado (y exigido), una rituarial cita de preceptos legales, donde no se realiza la labor propia de una correcta y completa calificación consistente en analizar el texto de tales preceptos confrontándolos con los datos fácticos de la escritura reseñada y dar así, y solo así, cumplida cuenta al interesado de las razones del rechazo.

La doctrina de la DGRN es clara en tal sentido y reprocha este tipo de calificaciones que deniegan o suspenden las inscripciones con fundamentos tan poco o nada desarrollados. No obstante, cierto es que esa misma doctrina mantiene que en estos casos no existe indefensión porque, por exiguos que sean los fundamentos, el hecho de interponer el recurso demuestra que son suficientes para evitarla. Insistiendo en lo que decíamos al principio, sobre el talante de estas consideraciones previas, no podemos omitir nuestra opinión de que negarle al ciudadano (que en ejercicio de su derecho constitucional a la seguridad jurídica pretende inscribir un título en el Registro de la Propiedad) su pretensión con fundamentos carentes de desarrollo y de esfuerzo intelectual implica una cierta desconsideración hacia él.

En nuestro caso, no obstante el señor Registrador cita una concreta Resolución, la de 16 de mayo de 2012, si bien deja caer de nuevo la expresión "entre otras" sin decir cuáles son, lo que merece, de nuevo, nuestro reproche al igual que lo hacíamos cuando se decía "—entre otras circunstancias—".

Esta parte recurrente sí procurará referirse a otras Resoluciones en apoyo del recurso, citándolas y extractándolas en lo preciso.

Fundamentos de fondo.

Entrando ya propiamente en los argumentos de fondo de nuestra defensa, diremos que la Resolución de 16 de mayo de 2012 (BOE n.º 142 de 14 de junio de 2012) citada por el señor Registrador en apoyo de su postura, realmente no le da la razón para suspender la inscripción, así pudiera parecerlo si nos quedamos en el n.º 2 de los fundamentos de derecho de la misma, pero el n.º 3 de tales fundamentos, con un rotundo «Esto no obstante», le quita la razón cuando no hay duda, por los datos descriptivos y número de finca registral aportados, de cuál es la finca transmitida, y en nuestro caso la duda no existe, sobre lo que volveremos, no

sin antes llamar la atención sobre la diferencia entre el supuesto de esta Resolución y el supuesto que ahora se plantea.

En el supuesto de la repetida Resolución se trataba de una compraventa, título material por excelencia para la transmisión del dominio de una persona a otra. En el supuesto actual se trata de una obra nueva, además en construcción, donde lo que se persigue es adecuar la realidad tabular a la realidad física. El sustrato jurídico y consecuencias entre ambos es muy, muy diferente, considerando ocioso abundar en este aspecto.

Como ya adelantábamos al hacer nuestra crítica a la forma y contenido de la nota de calificación, en el título rechazado se describe la finca exactamente igual que en el título previo y exactamente igual que en el Registro de la Propiedad, salvo la necesaria, legítima y legal actualización de su superficie solar, avalada y certificada por el señor arquitecto y de una variación casi testimonial (menos del 2%).

Sobre las dudas que permiten a un Registrador en esta y en otras cuestiones, suspender/denegar la inscripción es constante la doctrina de la DGRN en que esas dudas deben ser fundadas, pero fundadas de una manera clara, rotunda y taxativa, huyendo de apriorismos y ambigüedades.

En nuestro caso, el señor Registrador basa sus dudas en la descripción de la finca contenida en la escritura rechazada e insistimos en que la descripción registral y la descripción recogida en nuestra escritura coinciden y es ahora cuando procede insistir muy especialmente en que coinciden los lindes, que son datos vitales en la definición, descripción y ubicación de una finca, ergo si los lindes son los mismos, la finca es indiscutiblemente la misma. Como también adelantábamos, queda muy lejos de las exigencias de ese Centro Directivo basar las dudas en «otras circunstancias» que nos hubiera gustado conocer, pero cuyo deseo el señor Registrador no nos satisface.

En definitiva, la duda del señor Registrador sobre si la finca es la misma nace del simple hecho de que esta finca antes carecía de n.º de policía y ahora lo tiene (lo que, insistimos, no es propiamente una divergencia).

Al respecto, la realidad social y la experiencia empírica nos demuestra que toda finca urbana siempre termina teniendo un n.º de policía y que la situación de finca sin número es meramente transitoria. Abundando en esta idea, y aunque no sea exactamente nuestro caso, la realidad social nos tiene acostumbrados a unos frecuentísimos cambios en la nomenclatura de las calles. Históricamente y tras el periodo político conocido como la Transición, y en el día a día con los cambios en el color político de los Ayuntamientos tras las cíclicas elecciones, se han producido, se producen y se producirán constantes cambios en los nombres de las calles, por no decir lo que en este asunto supone y va a suponer la famosa Ley de memoria histórica.

Ante tal realidad social se impone olvidar corsés que sin añadir mayores garantías no hacen sino obstaculizar la imprescindible agilidad del tráfico jurídico, flexibilizando posturas ante ese futuro que ya está aquí.

La propia Resolución de 16 de mayo de 2012 nos dice cómo debería haber actuado el señor Registrador practicar la inscripción y advertir en la nota de despacho que no se ha modificado (o por ser más exactos, según nuestro criterio, indicado) el número de policía de la finca por no haberse acreditado, acreditación que puede aportarse en cualquier momento y hacerse constar por nota marginal. Esta solución es, además, la óptima para nuestro supuesto, por dos razones:

a) Estamos ante una escritura de obra nueva en construcción y si ante las dudas del señor Registrador el interesado desea disiparlas, al otorgar el acta de finalización de obra podría perfectamente incorporarse a ella la certificación municipal que confirme que se trata de la misma finca.

b) Se dice expresamente en la escritura rechazada, tras la descripción de la parcela y literalmente:

"Los comparecientes han actualizado ciertos datos de la finca objeto de la presente, conforme a sus manifestaciones, y con respecto a ello consienten que el SR. Registrador

se sirva inscribirse esta escritura manteniendo la descripción de la finca que refleja el Registro de la Propiedad si, a su juicio, no considera procedente el reflejo tabular de la actualización indicada; y todo ello, de conformidad con el artículo 19 bis L.H. y normativa concordante."

Como prometíamos antes, vamos a traer a colación una serie de Resoluciones, no solo de nuestro Centro Directivo, sino también de índole judicial, en apoyo de nuestro recurso y siguiendo un orden cronológico.

1) Resolución DGRN 6 de abril de 2000, que aunque referida a la omisión de un dato descriptivo de la finca, sienta una doctrina aplicable al caso que nos ocupa: cuando se trata de inmuebles ya inscritos la omisión (divergencia, según el Registrador, en nuestro caso) de algún dato descriptivo con que figuran en el Registro, no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción (...) cuando a pesar de la omisión (divergencia) los restantes datos descriptivos expresados son suficientemente individualizadores y permiten apreciar la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (obsérvese que esta resolución también se refiere a una transmisión).

2) Auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 30 de junio de 2000 (RG 44/449) cuando al tratar precisamente de un asunto de actualización no solo de n.º de policía de una finca urbana, sino incluso de la más enjundiosa cuestión del cambio del nombre de la calle, dice que la acreditación de esos extremos, que no constan en el Registro, se puede realizar de diversas formas y medios, siempre que la finca quede suficientemente identificada, y no necesariamente mediante certificado municipal.

3) Auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 18 de junio de 2001, en la todavía más enjundiosa cuestión sobre el cambio de naturaleza de la finca de rústica a urbana, mantiene que no es admisible la exigencia de certificación del Ayuntamiento acerca de la naturaleza urbana de la finca cuando la anterior inscripción habla del carácter rústico de la finca, ya que basta la simple manifestación en tal sentido.

4) Resolución DGRN de 5 de enero de 2002, en un caso en que, aquí sí, una finca está inscrita con el n.º 19 de policía y ahora se describe con el n.º 21. Tras la exigencia por el Registrador de certificado del Ayuntamiento que acredite ese cambio, el Centro Directivo contesta con rotundidad que en cuanto a la exigencia de que se aporte tal certificado, pues sin él no se considera suficientemente acreditado el cambio de n.º de policía, no es un defecto que impida la inscripción, pues, si se identifica la finca podría inscribirse sin cambiar dicho número.

5) Resolución DGRN de 20 de marzo de 2002, referida ab initio a un cambio de naturaleza de la finca de rústica a urbana y confirmando un auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. El Registrador exigía la certificación municipal y la DGRN dice que, aunque esas circunstancias no se consideraran acreditadas, nunca serían impeditivas de la inscripción con la descripción que consta en el Registro. Y la misma doctrina aplica en cuanto a los cambios de nombre de calle y n.º de policía.

6) Resolución DGRN de 29 de septiembre de 2011, que insiste en su doctrina de que cuando se trata de inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en el título de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro de la Propiedad no constituyen en todo caso un obstáculo para la inscripción, salvo que dicha omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite (de nuevo un caso de transmisión y no de mera declaración de obra nueva en construcción).

7) Resolución DGRN de 3 de octubre de 2016, en un supuesto de alteración de la descripción registral que afecta a un lindero fijo y a la superficie. La Dirección General sostiene en este caso que debe suspenderse la inscripción de la descripción de la finca, pero ello no es óbice para proceder a la inscripción de la compraventa y recuerda otra Resolución de 3 de enero de 2005 donde señaló que las dudas de identidad no han de entenderse en el sentido de que pongan en cuestión que la finca objeto del documento sea la misma que figura inscrita a nombre del transmitente.

8) Resolución DGRN de 12 de julio 2017, que tras ponderar la importancia de la identidad o coincidencia entre finca descrita en el título presentado y finca inscrita en el Registro, de modo que para su acceso al Registro los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles, de modo que queden suficientemente individualizados e identificados, añade que esta doctrina ha sido matizada en relación a inmuebles ya inscritos. En tales casos, la omisión o discrepancia de alguno de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituyen en todo caso un obstáculo para la inscripción.»

IV

El registrador de la Propiedad accidental de Sueca emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51 y 437 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2001, 27 de mayo de 2005, 16 de mayo de 2012, 12 de noviembre de 2013, 22 de julio de 2015, 1 de marzo de 2016 y 17 de febrero, 3 de abril y 29 de septiembre de 2017.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si procede inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción oponiendo el registrador dudas de coincidencia de la finca objeto de la misma con la referida en la licencia basadas en que tal finca consta situada según los libros del Registro en una calle sin número, en tanto que la licencia para construcciones número 13/18 concedida por Resolución de la Alcaldía de fecha 6 de febrero de 2018 identifica una finca situada en la misma calle número 24.

2. Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente.

El problema que se plantea en el presente expediente es el de establecer la identificación y correspondencia entre la finca a la que se ha dado licencia de construcción y la finca registral, sin que sea procedente, como solicita el recurrente, inscribir la declaración de obra nueva sin que quede acreditada esta identidad.

Las licencias urbanísticas deben contener una descripción suficiente de la finca al objeto de que no existan dudas de la finca registral a la que se refieren.

Según la doctrina de esta Dirección General, las diferencias e imprecisiones en la descripción de los inmuebles no deben servir para cuestionar la falta de identidad entre las fincas si comparada las descripciones en la licencia y en el Registro no existe duda sobre que ambas se refieren a la misma finca (vid. la Resolución de 21 de marzo de 2001).

En el presente caso, en la licencia identifica la finca únicamente con la calle y número de policía, no constando este último en los asientos registrales. El registrador expone como única duda en la calificación que existe una discrepancia en el número de demarcación, aunque, como apunta el recurrente, lo cierto es que no existe propiamente una discrepancia, sino que en el asiento registral no consta este dato. También es destacable que es coincidente el número de demarcación expresado en el informe técnico incorporado al título.

El registrador añade en su informe argumentos para justificar las dudas de identidad, en particular, señala que en el Catastro la finca matriz de la que procede estaba identificada con el número 8, por lo que si se toma como dicho número parece poco probable que la finca que comprende el documento pueda llegar a ser el número 24.

Sin embargo a esta concreta cuestión hace referencia el registrador en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Pero es que, además, aun teniendo en cuenta la numeración de la finca matriz en el Catastro, que puede apreciarse en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, resulta que la finca colindante al número 8 tiene el número 30 de demarcación. Por lo tanto, considerando que la finca matriz fue objeto de división en cinco parcelas, tampoco puede sostenerse la argumentación que añade el registrador en su informe.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 26 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.