

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3399** *Resolución de 11 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marchena, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, notario de Herrera, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Marchena, doña Almudena del Carmen Hava García, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 11 de julio de 2019 en Fuentes de Andalucía ante el notario de Herrera, don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, como sustituto por imposibilidad física de su compañera, doña Lorea Vázquez Romero, y para su protocolo, con el número 783, don F. J. y doña M. L. P. B., vendieron la finca registral número 13.437 del término de Marchena a don J. A. B. A. y rectificaron la descripción de la edificación que constaba en el Registro.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marchena, fue objeto de inscripción respecto a la compraventa y rectificación de superficie del solar y, en cuanto a la rectificación de la edificación, fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos.

En el Registro de la Propiedad consta descrita como una casa habitación compuesta de galería que conduce a patio, dos habitaciones, cocina, corral cuadra y escalera que conduce a dos habitaciones altas, sin que conste la superficie construida y según el título presentado se solicita que se haga constar la superficie construida de 211 m<sup>2</sup> y las distintas superficies de las plantas, que constan en el catastro no como obra nueva sino como rectificación o complemento de la descripción de la casa

Fundamentos [sic] de Derecho.

Si bien es cierto que antes por la Dirección General de los Registros y el Notariado se admitían [sic] a efectos descriptivos la constancia de la existencia de construcciones en los libros del Registro sin que ello implicara la correspondiente declaración de obra nueva, ello no es admisible en el presente supuesto, en primer lugar porque dicha finalidad “descriptiva” ya está cubierta con la descripción que de la finca hace la inscripción registral antes transcrita y en segundo lugar, porque tras la reforma de la Ley 13/2015 de 24 de junio y en base al espíritu que informa la misma se entiende que no es posible incluir en el Registro datos descriptivos sin las formalidades que la Ley exige para la declaración de las obras nuevas, por el error al que pueda inducir, dando una confusa apariencia de legalidad y por la publicidad que de dicha obra se daría sin que se acrediten los requisitos urbanísticos ni se cumplan los requisitos fiscales.

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, la registradora de la propiedad [sic] que suscribe ha calificado parcialmente de negativo el documento en cuanto a la inscripción de la superficie construida de la casa cuya inscripción se solicita como rectificación o complemento, suspendiéndose la inscripción de la misma por observarse el defecto antes apuntado.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Carmen Hava García registrador/a de Registro Propiedad de Marchena a día cuatro de Septiembre del año dos mil diecinueve.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, notario de Herrera, interpuso recurso el día 12 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I.–En primer lugar, llama la atención la parquedad, insuficiencia e indeterminación de la calificación.

Efectivamente, comienza reconociendo que la Dirección General ha permitido la operación tal como se plantea en la escritura, pero considera que hoy en día no se puede... Y lo hace sin alegar para contradecir dicha doctrina absolutamente ningún precepto, sino fundamentos genéricos, abstractos y sin una mínima solidez:

– que la “finalidad, descriptiva ya está cubierta con la descripción que de la finca hace la inscripción registral”, cuando eso no es cierto, ya que en el Registro simplemente se refleja que hay una casa, sin mención alguna a un dato esencial: la superficie construida.

– “el espíritu que informa la Ley 13/2015”, sin concretar o explicar en qué sentido o por qué dicho espíritu cambia el de la legislación anterior (bajo cuyo amparo la Dirección General, tal como reconoce la nota, permitía constatar los metros de una obra declarada en la que no figurasen) impediría la constancia del dato en concreto, sino simplemente concluyendo que en virtud del mismo, será preciso cumplir “las formalidades que la Ley exige para la declaración de las obras nuevas “ (cuando la obra ya consta declarada en el registro, aunque eso sin, sin mención a superficie) y que el reflejo de la superficie de la casa, que ya consta declarada, podría “inducir a error”, continúa la nota, por “la apariencia de legalidad y publicidad de la obra” (insisto, obra que ya consta declarada y publicada, eso sí, sin metros) que se haría sin cumplir “los requisitos urbanísticos” (cuando tal como resulta de Catastro la casa lleva construida nada menos que 59 años, plazo más que suficiente para la prescripción de cualquier infracción urbanística) “ni los fiscales” (cuando la obra no hay que declararla porque ya consta declarada en el Registro).

Debería concedérsele más importancia a la calificación, toda vez que su corrección, claridad y suficiencia es esencial para que el interesado pueda conocer la causa de la suspensión o denegación del asiento, y en consecuencia alegar lo que proceda en su derecho. Por ello la DGRN en reiteradas Resoluciones advierte que “no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo hace el funcionario calificador”.

II.–Respecto al fondo de la cuestión, lo esencial, que parece no entender el funcionario que califica, es que la edificación constaba reflejada va en el Registro. aún sin expresar sus características, por lo que no estamos ante una declaración de obra (como pretende la registradora), por más que pueda someterse a algunos de sus requisitos, sino ante una rectificación o complemento de la descripción aportando datos

físicos que se acreditan con la certificación catastral incorporada a la escritura, en la que figura el año de la construcción.

Es muy frecuente en la práctica la incorrección e incluso, como ocurre en nuestro caso, la omisión de los metros cuadrados construidos, plantas y demás circunstancias de las edificaciones inscritas hace años, ya que no siempre se ha exigido la consignación de dichos datos para el acceso de las edificaciones al registro.

En este sentido la DGRN, en Resolución de 6 de Julio de 2013 en un caso idéntico al nuestro, aclara que una cosa es el nombre del acto que se inscribe y otra los requisitos para inscribirlo, de manera que la concreción de los metros construidos de una casa que consta ya declarada sin expresar los mismos, produce una modificación registral para la que, “aunque no se trata formalmente de una declaración de obra nueva”, son exigibles los mismos requisitos de acreditación, que en el caso se consideraron cumplidos por la simple certificación catastral incorporada a la escritura, como en nuestro caso.

De esta forma, no se pretenden reflejar los metros construidos de la obra ya declara [sic] anteriormente sin cumplir “los requisitos urbanísticos”, como afirma la Registradora, ya que tal como resulta de la certificación catastral incorporada, la casa lleva construida nada menos que 59 años, plazo más que suficiente para la prescripción de cualquier infracción urbanística.

Por último, tampoco se estarían incumpliendo los “requisitos fiscales” como afirma la Registradora, ya que, insistimos, la obra ya está declarada en el registro. Como la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 18 de julio de 2011 (Recurso 8/2009) la no producción directa de efectos jurídicos de ciertos actos (en nuestro caso la concreción de los metros) que constituyen una simple ejecución de otros previos que ya desplegaron anteriormente su eficacia (la obra que ya está declarada) provoca que aquéllos, a pesar de cumplir los demás requisitos del presupuesto de hecho del impuesto, queden fuera de su ámbito objetivo”. Por consiguiente, estando ya la obra declarada en el registro, no se produce un hecho imponible del impuesto, sino un complemento del asiento, haciendo constar un dato que, aun siendo relevante, no se reflejó cuando la edificación tuvo su acceso al Registro.

De seguirse el criterio de la funcionaria que califica, cada vez que se rectifique la cabida de una finca ya inscrita habría que pagar el impuesto por la “adquisición” de los metros que faltaban por reflejar... la finca ya está inscrita, ya se pagó el impuesto por su adquisición y pertenece a su propietario en su totalidad. Lo único que se hace es rectificar un dato físico: mide más de lo que refleja el asiento.

Por último, la Ley 13/2015 no impide la operación objeto de la calificación ni en su “espíritu” ni en su letra. Sí es cierto que introduce en el artículo 203.1 un expediente para rectificar descripción, cabida y linderos de las fincas, si bien parece evidente que está pensando en el suelo, de ahí las notificaciones y cautelas respecto a los colindantes, a quienes ni les va ni les vienen los metros cuadrados de una edificación de la finca del vecino. El supuesto que nos ocupa parece encajar más en el párrafo segundo de dicho precepto, que simplemente exige acreditación suficiente (en nuestro caso, mediante la certificación catastral).»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 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 a 54 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 11 de octubre de 2008, 6 de abril de 2009, 6 de julio de 2013, 13 de diciembre de 2017 y 13 de noviembre de 2018.

1. Se plantea en este recurso una rectificación descriptiva de una edificación que figura ya en el Registro. En concreto, la descripción de la finca registral 13.347 de Marchena expresa lo siguiente: «Casa habitación sita en Marchena en calle (...), que tiene una superficie de ciento ocho metros cuadrados –108 m<sup>2</sup>–, y constituye finca independiente con puerta de entrada (...). Referencia catastral. La finca tiene de referencia catastral n.º 6241108TG8364S0001IE». Según el título presentado el solar en que se asienta tiene una superficie de 108 metros cuadrados y según manifiestan y se corresponde con Catastro, su cabida real es de 112 metros cuadrados, añadiendo que «en el registro de la propiedad no consta la superficie construida, si bien tal como resulta de catastro tiene 211 m<sup>2</sup> construidos, distribuidos en planta baja (108 m<sup>2</sup>) alta (91 m<sup>2</sup>) y azotea (12 m<sup>2</sup>). Se solicita del Registro se haga constar dicho dato, no como una obra nueva, sino como rectificación o complemento de la descripción de la casa que ya está declarada». Se incorpora a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con las modificaciones descriptivas expresadas, de la que resulta que la antigüedad de la edificación data del año 1960.

La registradora suspende la inscripción oponiendo que no es posible incluir en el Registro datos descriptivos sin las formalidades que la Ley exige para la declaración de las obras nuevas. El notario autorizante recurre.

2. En materia de obra nueva, para un supuesto análogo al que nos ocupa, se recuerda en la Resolución de 6 de julio de 2013 –que acertadamente invoca el recurrente– la consolidada la doctrina de esta Dirección General que afirma que «el hecho de que no se trate formalmente de una declaración de obra nueva, no supone la aplicación de una normativa distinta pues el artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998 –actual artículo 28– es aplicable a toda hipótesis de acceso al Registro de las edificaciones, ya que si uno de los modos en que tales edificaciones pueden tener acceso es su descripción en los títulos referentes al inmueble (artículos 208 de la Ley Hipotecaria –actual artículo 202– y 308 de su Reglamento), no hay duda de la aplicación al supuesto del citado precepto» (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2008).

También ha establecido este Centro Directivo (Resolución de 6 de abril de 2009) que es evidente que si en una finca que figura inscrita con determinada superficie y se dice ahora que tiene una planta baja y una alta, especificando la superficie de cada una de ellas, existe, de una manera o de otra, una declaración de obra que modifica la descripción registral, por lo que, independientemente de que responda a la realidad actual, es preciso acreditar los requisitos para la declaración de obra nueva.

Siguiendo esta línea, entiende este Centro Directivo (vid. Resolución de 13 de noviembre de 2018) que lo relevante para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva.

3. Sentado lo anterior, y con independencia de que la superficie de 108 metros cuadrados que figura en los asientos del Registro deba considerarse como superficie construida («casa que tiene una superficie de 108 metros cuadrados»); el defecto señalado en la calificación decae, ya que en el caso de este recurso el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de la edificación que se pretende, quedando acreditada la antigüedad suficiente de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo.

Como es sabido, este precepto 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 en la que conste la terminación de la obra en fecha

determinada y su descripción coincidente con el título, que es precisamente el supuesto que nos ocupa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 11 de diciembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.