

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8796 *Resolución de 5 de abril de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora titular del Registro de la Propiedad de Algemesí (Valencia), por la que suspende la inscripción de una escritura en la que, previa rectificación de superficie y lindes de un solar, se declara la rehabilitación del edificio existente sobre la misma y se procede a su constitución en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Luis Alberto Lorente Villar, notario de Algemesí (Valencia), contra la nota de calificación extendida por la registradora titular del Registro de la Propiedad de Algemesí (Valencia), doña María Lorena Santamaría Ara, por la que suspende la inscripción de una escritura en la que, previa rectificación de superficie y lindes de un solar, se declara la rehabilitación del edificio existente sobre la misma y se procede a su constitución en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el treinta de diciembre de dos mil diecinueve, ante el Notario de Algemesí, don Luis Alberto Lorente Villar, bajo el número 1.322 de su protocolo, la mercantil Patrimonial Moneva Rico, SL, declara sobre la finca registral 2.309 de Algemesí, previa rectificación de la superficie y linderos del solar, la rehabilitación del edificio existente sobre la misma y procede a su constitución en régimen de propiedad horizontal.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Algemesí, fue objeto de la siguiente calificación: ...«Hechos: Don J.-D. M. H., en representación de la mercantil Patrimonial Moneva Rico, S.L., dueña de la casa de habitación sita en Algemesí, Calle (...) compuesta de planta baja y además de tres pisos sobre la misma, con una superficie de solar de 170,91 m², y que sobre la misma previa rectificación de superficie y lindes, y sobre el solar que según reciente medición ocupa la misma de 155 m², se ha procedido a la rehabilitación del edificio, compuesto de planta baja, destinado a local comercial, y plantas altas primera y segunda, cada una con dos viviendas por planta y con la tercera planta, con una vivienda, con distribución propia para habitar; para dicha rehabilitación se ha obtenido la oportuna licencia municipal, y posteriormente se constituye en régimen de propiedad horizontal el total edificio, formando seis elementos susceptible de aprovechamiento independiente, y para lo cual también se ha obtenido la licencia municipal de constitución en régimen de propiedad horizontal el edificio citado. Examinado el precedente documento, ha sido calificado por la Registradora que suscribe, de conformidad con los artículos 9, 18, 51 y 98 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la Ley y Reglamento Hipotecario, apreciando la existencia de defectos subsanables que impiden la práctica de la inscripción. Por ello suspendo el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Primero: Don J.-D.M. H., en representación de la mercantil Patrimonial Moneva Rico, S.L., en el apartado 2.º del punto VI.-hace constar: "Que no son de aplicación al presente otorgamiento, las garantías establecidas en los artículos 19 y 20.1 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre...", si bien, dicha manifestación no la debe hacer el interesado, sino que es el Arquitecto el que debe decir expresamente que la rehabilitación no implica modificación de la obra nueva

existente, ni variación sustancial de la composición general exterior, la volumetría o la estructura del edificio, porque en lo referente a la aplicación de la constitución de dicho seguro decenal a que se refiere el apartado 1c) del artículo 19 de la propia Ley de Ordenación de la Edificación, al tratarse de una obra además de rehabilitación del edificio, también de una obra de reforma y/o ampliación, –siendo un posible caso de alteración de la volumetría o la estructura del edificio, o un cambio de uso característico de éste– y ser un caso dudoso, será preciso acreditar mediante manifestación o certificación del arquitecto en la que conste que el proyecto se refiere a supuestos que la LOE establece como rehabilitación; y en este caso descrito de rehabilitación, no le sería de aplicación, a menos que ese cambio de uso de los elementos lleve aparejadas otras modificaciones que pueden suponer una variación sustancial de la composición general exterior, la volumetría o la estructura del edificio, o un cambio de uso característico de éste, –y existiendo dudas acerca de dichas circunstancias–; se solicita una manifestación o certificación técnica que resuelva dichas dudas, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2.003 de la DGRN, así como de la RDGRN de fecha 30 de noviembre de 2016. Segundo: No se acredita la obtención de la declaración responsable de primera ocupación de dicha edificación, que el artículo 28.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo, exige, para inscribir escrituras de declaración de obra nueva terminada, entre otros requisitos, "(...) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna (...)". Y la Legislación Urbanística aplicable, conforme al régimen competencial, en cuanto a la "Declaración responsable de Primera Ocupación", es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, cuyo artículo 214, dispone que están sujetas a declaraciones responsable, en los términos del artículo 222 de esta Ley: "...d) la primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.". Según resulta de la RDGRN de fecha 26 de junio de 2016. Tercero) Por otra parte se advierte que al describir el edificio en su conjunto se manifiesta que "cada una de las viviendas en plantas primera y segunda tiene una superficie útil de 141,79 metros cuadrados y construida de 147,88 metros cuadrados", circunstancia que no debe ser, pues tal y como se desprende de la división en propiedad horizontal y de los metros cuadrados que tiene el solar, resulta que dicha extensión debe ser en conjunto para las dos viviendas que existen en la planta primera y, por otra parte, la misma extensión para las otras dos viviendas en planta segunda. Se advierte que se hace necesario que se completen los linderos de los departamentos números 3 y 5 de la división en propiedad horizontal, pues los mismos deben también lindar por su derecha entrando con el departamento número 2 y 4 respectivamente (según la planta en la que se ubique cada vivienda). Pues las fincas descritas como elementos números 2 y 4 de la división en propiedad horizontal lindan por su derecha entrando con los departamentos números 3 y 5 respectivamente. Todo ello a los efectos de los principios de especialidad y calificación de los artículos 9, 18, 202 LH; 51, 98 RH. Contra esta calificación... Algemesi, a 2 de marzo de 2020. La registradora. Fdo.–María Lorena Santamaría Ara.»

III

Contra la anterior nota de calificación, Don Luis-Alberto Lorente Villar, notario de Algemesí (Valencia), interpone recurso en base a las siguientes alegaciones: «...se recurren el primero y el segundo apartados del tercero que literalmente indican: "Primero:

don... en representación de la mercantil Patrimonial Moneva Rico S.L., en el apartado Segundo del punto VI hace constar: que no son de aplicación al presente otorgamiento las garantías establecidas en los artículos 19 y 20.1 y disposición adicional segunda de la ley 38/1999 de 5 de noviembre (...), si bien, dicha manifestación no la debe hacer el interesado, sino que es el arquitecto el que debe decir expresamente que la rehabilitación no implica modificación de la Obra Nueva Existente, ni variación sustancial de la composición general exterior, la volumetría o la estructura del edificio, porque en lo referente a la aplicación de la Constitución efe dicho seguro decenal a que se refiere el apartado le del artículo 19 de la propia Ley de Ordenación de la Edificación, al tratarse de una obra además de rehabilitación del edificio, también de una obra, reforma y/o ampliación, –siendo un posible caso de alteración de la volumetría o la estructura del edificio o un cambio de uso característico de este– y ser un caso dudoso, será preciso acreditar mediante manifestación o certificación del arquitecto en la que conste que el proyecto se refiere a supuestos que la LOE establece como rehabilitación; y en este caso descrito de rehabilitación, no le sería de aplicación, a menos que ese cambio de uso de los elementos lleve aparejadas otras modificaciones que pueden suponer una variación sustancial de la composición general exterior, la volumetría o la estructura del edificio o un cambio de uso característico de este, –y existiendo dudas acerca de dichas circunstancias–; se solicita una manifestación o certificación técnica que resuelva dichas dudas, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución-circular de 3 de diciembre de 2003 de la DGRN, así como de la RDGRN de fecha 30 de noviembre de 2016" "Tercero: (...) Se advierte que se hace necesario que se completen los linderos de los departamentos números 3 y 5 de la división en propiedad horizontal, pues los mismos deben también lindar por su derecha entrando con el departamento número 2 y 4 respectivamente (según la planta en la que se ubique cada vivienda). Pues las fincas descritas como elementos números 2 y 4 de la división en propiedad horizontal lindan por su derecha entrando con los departamentos números 3 y 5 respectivamente." Fundamentando la señora Registradora este último defecto con una cita rituarial de los principios de especialidad y calificación y artículos de la LH y RH que los recogen. Fundamentos de Derecho... Argumentos De Fondo: A. En cuanto al primero de los defectos: la señora Registradora entiende, en resumen, que la manifestación que efectúa el primer compareciente en representación de la mercantil otorgante, para justificar la no aplicación a este caso de las garantías de los artículos 19 y 20.1 y O.A. segunda de la ley 38/1999, no la debe hacer el interesado, sino el arquitecto mediante certificación o manifestación del mismo. Ante ello cabe oponer, en primer lugar, que la certificación existe y está incorporada a la escritura en cuestión. Se reconoce por esta parte que tal certificación no es todo lo completa y exhaustiva que sería deseable, pero aunque pudiera, por ese motivo resultar insuficiente (cosa que la señora Registradora no dice, limitándose en su calificación a ignorar paladinamente la existencia de tal certificación) la clave a nuestro juicio, es que no nos limitamos a incorporar la repetida certificación, sino que el propio arquitecto redactor del proyecto y director de la obra de rehabilitación, comparece en el otorgamiento y firma/otorga la escritura en cuestión. Esta comparecencia y firma por el arquitecto en el mismo acto del otorgamiento entendemos que es esencial para rechazar este defecto. Así una sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón de 2 de febrero de 2004 recoge otra del propio Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1996 en la que claramente se dice que la suscripción de un documento supone la aceptación íntegra de todo su contenido por quien pone su firma en él. Pero también la DGRN en resolución de 25 de abril de 2005, aun tratándose de un supuesto de hecho muy diferente al que nos ocupa en el que un marido comparece y firma una escritura sin consentir expresamente una hipoteca sobre una vivienda que no consta que no fuera el domicilio conyugal, al recogerse en la escritura –como ocurre en nuestro caso– las fórmulas habituales: sobre la lectura del íntegro contenido de la escritura por el Notario a los comparecientes, el consentimiento prestado, su firma, la dación de fe, etc., la DGRN rechazó el defecto de falta de consentimiento expreso entendiendo que el consentimiento, o por ser más exactos el asentimiento del marido había existido. Es lo

ocurrido en nuestro caso. Al margen de la existencia de la, por la señora Registradora, ignorada certificación, el arquitecto con su comparecencia y firma en la escritura cuestionada, acepta todo su contenido y asiente a las manifestaciones hechas por la mercantil otorgante sin salvedad ni reserva alguna, asumiendo, insistimos, todo el contenido de la escritura bajo su responsabilidad. B.-En cuanto al tercero de los defectos en su segundo párrafo.- Entendemos que nuestra compañera registradora se excede en el cumplimiento de su alta función. Por un lado olvida la doctrina de que el principio de especialidad no debe llevarse a estos extremos, de hecho se admite la descripción de las fincas con tres linderos según doctrina consolidada, ni debe ser obstáculo a la inscripción cuando con los datos descriptivos no se suscita en el registrador "dudas sobre la identidad de la finca", y sobre este punto queremos recalcar especialmente que en su calificación en ningún momento la señora registradora manifiesta la más mínima duda de qué finca/s se trata. Por otro lado, cae en algo relativamente frecuente, aunque no por ello rechazable: Un exceso de calificación. El arquitecto indica y describe las fincas y sus lindes, bajo su responsabilidad, porque es quien conoce a la perfección las obras que se han realizado bajo sus acreditados conocimientos profesionales y bajo su dirección y otorga la escritura con los lindes correspondientes según su pericia, sin duda ni reserva alguna, a lo que no puede la señora registradora oponer defectos meramente técnicos pues ni es su función (máxime cuando no duda de qué fincas se trata) ni tiene los conocimientos precisos que puedan prevalecer sobre los del arquitecto. Al respecto son numerosísimas las resoluciones de ese centro directivo que avalan y fundamentan nuestro recurso. Podríamos citar la resolución de 9 de febrero de 1994 donde se confía a exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de los datos descriptivos; la resolución de 5 de enero de 1995 que dice que la exigencia de certificación de un técnico sobre la coincidencia de la descripción de la obra con el proyecto para el que se concedió la licencia, se cumple con la intervención de aquel en el momento del otorgamiento certificando sobre dicho extremo; la resolución de 21 de noviembre de 2001 que incluso dice que este tipo de defectos "constituye unos obstáculo artificioso e injustificadamente formalista"; resoluciones de 22 de septiembre de 2003, 8 de septiembre de 2004 y 4 de diciembre de 2006 de las que resulta que deben quedar relegadas a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la veracidad de sus manifestaciones; entendemos que sería ocioso la cita de otras numerosas resoluciones que se han seguido manifestando en esta línea hasta el presente. Solicita la revocación de la nota de calificación.»

IV

La registradora, emite su informe confirmando su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 9, 18 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51 de su Reglamento, artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, artículo 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, artículos 19 y 20-1 y DA 2.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, Sentencia del Supremo es de 29 de octubre de 1996, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con la naturaleza de la declaración de obra nueva de 21 de mayo de 1991, 21 de febrero de 1995, 14 de marzo de 2002 y 21 de noviembre de 2002, y de 9 de febrero de 1994, 1 de marzo y 22 de septiembre de 2003, 8 de septiembre de 2004, 4 de diciembre de 2006, 11 de febrero y 11 de abril de 2009, 2 de agosto de 2012, 14 de mayo de 2014, 15 de mayo de 2015 y 16 de septiembre y 9 de octubre de 2019, respecto al alcance de la intervención del técnico competente en las declaraciones de obra nueva.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En escritura pública autorizada el día treinta de diciembre de dos mil diecinueve por el Notario de Algemés, don Luis Alberto Lorente Villar, la mercantil Patrimonial Moneva Rico, SL, representada por don J.–D.M.H., declara sobre la finca registral 2.309 de Algemés, previa rectificación de superficie y linderos del solar, la rehabilitación del edificio preexistente sobre la misma y procede a su constitución en régimen de propiedad horizontal. En dicha escritura, además del representante de la sociedad, don J.–D.M. H., comparece don J. C. M. en su calidad de Arquitecto director de la obra para hacer, según consta en la intervención, «las declaraciones luego recogidas».

– Dicho título fue objeto de calificación negativa emitida el dos de marzo de dos mil veinte, autorizándose escritura de subsanación por el mencionado Notario de Algemés, don Luis Alberto Lorente Villar, el trece de marzo de dos mil veinte y procediéndose a su inscripción.

– No obstante lo anterior, don Luis Alberto Lorente Villar interpone recurso, a los efectos del artículo 325 último párrafo de la LH, únicamente en cuanto a los defectos señalados con el número uno, que resumidamente considera que no es suficiente con la manifestación del representante de la sociedad en cuanto a la innecesidad de constituir las garantías establecidas en los artículos 19 y 20-1 y DA 2.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, siendo preciso acreditar mediante manifestación o certificación del arquitecto que el proyecto se refiere a supuestos que la LOE establece como rehabilitación, y con el número tres únicamente en cuanto a su segundo párrafo, en el que se advierte de la necesidad de que se completen los linderos de los departamentos números 3 y 5 de la división en propiedad horizontal, pues los mismos deben también lindar por su derecha entrando con el departamento número 2 y 4 respectivamente (según la planta en la que se ubique cada vivienda). Pues las fincas descritas como elementos números 2 y 4 de la división en propiedad horizontal lindan por su derecha entrando con los departamentos números 3 y 5 respectivamente. Todo ello a los efectos de los principios de especialidad y calificación de los artículos 9, 18, 202 LH; 51, 98 RH.

El notario autorizante, ahora recurrente, alega resumidamente, respecto del primero de los defectos que la comparecencia del arquitecto en el otorgamiento de la escritura supone que acepta todo su contenido y asiente a las manifestaciones hechas por la mercantil otorgante sin salvedad ni reserva alguna, asumiendo, todo el contenido de la escritura bajo su responsabilidad. Y en cuanto al segundo, señala que hay un exceso de calificación ya que el principio de especialidad no debe llevarse al extremo, cuando no hay dudas sobre la identidad de la finca, y que el arquitecto indica y describe las fincas y sus lindes, bajo su responsabilidad, porque es quien conoce a la perfección las obras que se han realizado bajo sus acreditados conocimientos profesionales y bajo su dirección.

2. En cuanto al primero de los defectos, cita el recurrente la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1996, citada por otra de la Audiencia Provincial de Castellón. En realidad, la fecha de la Sentencia del Supremo es de 29 de octubre de 1996. Ambas Sentencias se refieren a la claridad y extensión de los términos de determinados contratos, la primera de ellas tiene como objeto determinar si se entiende prestado el consentimiento por un interviniente a su condición de avalista, la segunda resuelve sobre una demanda en la que se solicita la declaración de nulidad de un contrato de préstamo, por error en el consentimiento prestado por el recurrente y existencia de simulación contractual. Cita también la Resolución de este Centro Directivo de 25 de abril de 2005 relativa a una escritura de novación modificativa de otra de préstamo con garantía hipotecaria, compareciendo los cónyuges como parte deudora; éstos últimos amplían el importe del préstamo, siendo ambos prestatarios, aunque el marido es deudor no hipotecante la Dirección estimó que su comparecencia implicaba la prestación de consentimiento para hipotecar la vivienda familiar. Tanto las Sentencias como la resolución citadas hacen alusión a escrituras públicas en las que se recogen contratos que, por su naturaleza, suponen la voluntad de las partes de crear obligaciones y generar derechos recíprocos, siendo lo plasmado en la escritura prueba de esa

voluntad. El hecho de la firma, efectuada libremente, y la preceptiva intervención notarial en orden –entre otros efectos– a información a los intervinientes en cuanto a la trascendencia de lo plasmado en el documento hacen presumir que las partes asumen y conocen el integro contenido de los acuerdos. Bien es cierto que, según la doctrina del Tribunal Supremo y la propia legislación más actual, en lo relativo a contratos suscritos por consumidores, y en aras del principio de transparencia, se ha acentuado la necesidad de información precisa y exhaustiva a fin de asegurar, más allá de la mera firma, o con mayor precisión con anterioridad a esta, que el obligado consumidor ha tenido cumplido conocimiento del alcance de las obligaciones contraídas.

Distinta es la naturaleza de la declaración de obra nueva, entendida por la doctrina como un acto voluntario y de administración, si bien de administración extraordinaria ya que predetermina el uso y destino de la finca, que no precisa capacidad para enajenar; una manifestación no recepticia en la que se hace constar haberse terminado o estar en construcción en una finca edificaciones o mejoras y cuya declaración es inscribible en el Registro de la Propiedad. Esta Dirección General ha tenido ocasión de precisar en bastantes casos el concepto hipotecario o registral de obra nueva. Según la Resolución de 21 de febrero de 1995, que recoge la doctrina de otras anteriores, «... su acceso al Registro tiene lugar como simple constatación de un hecho y desde el punto de vista hipotecario no pasa de ser un elemento físico que completa la descripción de la finca...»

Nos encontramos pues ante un título declarativo, y no ante un título traslativo de la propiedad, en el que el titular dominical del suelo declara la construcción, atribuyéndose, por el principio de accesión, la titularidad de lo construido. Por lo tanto, sus manifestaciones no suponen el nacimiento de obligaciones o derechos respecto a otros intervinientes o respecto de terceros, ya que no van dirigidas a otro interviniente, sino que lo que pretenden es constatar la existencia de un hecho, en este caso de una construcción.

Ahora bien, el derecho a la edificación ha sido objeto de una profunda regulación dada la trascendencia de la propiedad inmobiliaria y puesto que el fin fundamental de la declaración de la obra nueva es el acceso de la construcción presente o futura al Registro de la Propiedad, el legislador ha previsto la necesidad de completar la mera manifestación del titular, con la acreditación documental del cumplimiento de una serie de requisitos. Estos documentos realmente son los que constatan y garantizan la existencia y legalidad de lo construido, de forma que el acceso al Registro de la obra nueva, solo será posible siempre que se observen todos los requisitos materiales y urbanísticos de la declaración de obra, o, en su caso, se acredite el transcurso de los plazos de prescripción de la acción de reposición de la legalidad urbanística.

Entre esos requisitos cobra especial relevancia la certificación del técnico competente. Como ha reiterado esta Dirección General, se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico, que lo expide y suscribe, hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. Sin olvidar, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, citada por el propio recurrente respecto al segundo de los defectos, o 15 de mayo de 2015), que quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y lo mismo procede predicar de las manifestaciones que efectúe en los documentos que otorgue junto con el titular de la finca.

Entre sus competencias se encuentra determinar cuando no son de aplicación las garantías establecidas en los artículos 19 y 20-1 y DA 2.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, conforme al criterio establecido por la Circular de 3 de diciembre de 2003, de la DGRN, debido a la inexistencia de alteración alguna en la configuración arquitectónica o estructural del edificio, circunstancias que solo son apreciables por un técnico con competencia suficiente.

De todo lo anterior procede concluir que, en el caso de la declaración de obra nueva, no puede presumirse que la mera comparecencia del arquitecto en el documento público suponga que asuma como propias y bajo su responsabilidad las manifestaciones

efectuadas por el titular que no acredite la capacidad técnica para efectuarlas, dada además la trascendencia de las mismas.

3. En el supuesto de este expediente, don J. C. M. interviene, según consta en el título en su propio nombre y derecho, en su calidad de Arquitecto director de la obra para hacer las declaraciones luego recogidas. Estas declaraciones son del tenor siguiente: «...manifiesta que la rehabilitación declarada en la presente escritura se ajusta a la realidad, así como a la licencia municipal de rehabilitación, e igualmente al proyecto que sirvió de base a la licencia municipal. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 8/2004 de 20 de octubre de la Vivienda, de la Generalitat Valenciana manifiesta que no han existido modificaciones en el proyecto inicial.»

Por otra parte, la rehabilitación del edificio se produce en los términos que resultan del certificado expedido por dicho arquitecto, el 11 de diciembre de 2019, que se incorpora al referido documento. En dicho certificado, don J. C. M. certifica que «el proyecto contempla el vaciado de las plantas primera, segunda y tercera del edificio, y su posterior redistribución de las mismas, pasando el edificio de tres a cinco viviendas. Así mismo contempla la reforma del zaguán de entrada y escalera, la reforma de la cubierta y de la fachada, y la instalación de un ascensor en el hueco de la escalera».

El representante de la sociedad, don J.-D.M. H., manifiesta en el expositivo sexto párrafo segundo de la escritura «que no son de aplicación al presente otorgamiento, las garantías establecidas en los artículos 19 y 20-1 y DA 2.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, conforme al criterio establecido por la Circular de 3 de diciembre de 2003, de la DGRN, debido a la inexistencia de alteración alguna en la configuración arquitectónica del edificio, sin variación esencial de la composición general del exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, y sin alteración asimismo del uso general característico del edificio, destinado a vivienda, a excepción de la planta baja».

No consta en la escritura que el representante de la sociedad titular tenga competencia técnica para efectuar tal afirmación, tampoco el arquitecto, presente en el otorgamiento efectúa observación alguna sobre ese punto. Por lo tanto y de conformidad con lo que figura en su intervención, no puede entenderse que hizo tales declaraciones ni que asuma el contenido de las mismas, máxime dada la envergadura de las obras que certifica, en consecuencia, el defecto debe confirmarse.

4. Respecto del segundo defecto, cita el recurrente resoluciones referidas a la exigencia de certificación del técnico sobre la coincidencia de la descripción de la obra con el proyecto para el que se concedió la licencia. Dichas resoluciones no se ajustan al supuesto advertido en la nota de calificación, donde únicamente se hace referencia a la omisión de unos linderos, derecha entrando, en los departamentos 3 y 5. Esta omisión resulta de la descripción de los departamentos, 2 y 4 que se hace en el propio título, de forma que o realmente faltan en la descripción de unos elementos o se han incluido erróneamente en otros.

El principio de especialidad registral que determina la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales, afecta especialmente a la finca dado el sistema español de folio real. La exigencia de una correcta delimitación del objeto de los derechos inscribibles se ha visto acentuada en las sucesivas reformas de la legislación la legislación hipotecaria y más recientemente en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

Como ya dijo este Centro Directivo en su resolución de 16 de diciembre de 2015, «Debe tenerse en cuenta que el citado principio de especialidad registral, en tanto que determinante de la exigencia de una precisa delimitación del objeto sobre el que recae el derecho inscribible en el registro de la propiedad, constituye un pilar básico y fundamental de todo el derecho registral, y por ello... ha quedado intensamente reforzado con la reciente reforma de la Ley Hipotecaria en virtud de la Ley 13/2015»

Respecto de la propiedad horizontal, la importancia de una correcta delimitación de los elementos privativos viene exigida por la propia ley de Propiedad Horizontal. El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: El título constitutivo de la propiedad por pisos o

locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo... La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

Y respecto a la legislación hipotecaria, tras la reforma citada podemos destacar: El artículo 9 que dispone: «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10...»

Por su parte, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la citada reforma contempla en los casos de inscripción de una obra nueva, que su representación gráfica se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio. Dispone el citado artículo «...cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro (del edificio).» Como señala la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, «el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de dicha resolución-circular, y cuyo Código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real».

La importancia de la correcta identificación de los linderos es pues manifiesta, no pudiendo omitirse aun cuando no se cuestione la identidad de la finca.

Es cierto, como dice el recurrente, que el arquitecto indica y describe las fincas y sus lindes, bajo su responsabilidad, porque es quien conoce a la perfección las obras que se han realizado bajo su dirección, pero no es menos cierto que la calificación del registrador debe ir encaminada a conseguir que la descripción de los elementos privativos y en consecuencia su reflejo registral, sea lo más exacta posible, pudiendo advertir errores y omisiones que no suponen cuestionar ni la capacidad ni el conocimiento del arquitecto y para los que no se necesita formación específica, simplemente resultan de un estudio detenido de la descripción de los elementos, como ha sucedido en este caso no solo en cuanto a los linderos sino también en cuanto a determinadas medidas superficiales que no han sido objeto de recurso.

Dados los términos de las normas antes citadas no parece que deba relajarse la exigencia de una perfecta identificación de las fincas, máxime cuando acceden como tales por primera vez al registro, como sucede en la primera inscripción de un régimen de propiedad horizontal constituido, y cuando no existen obstáculos para obtenerla, como es el caso. La subsanación efectuada, con la comparecencia y aquiescencia expresa del Arquitecto Director de la obra, como exclusivo responsable, viene a ratificar la procedencia de la calificación.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 5 de abril de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.