

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2921 *Resolución de 1 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Fraga, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Fraga, doña María José Caubet Suanzes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, se otorgó por doña Alicia y doña Elena B. B. declaración de obra nueva terminada sobre una finca situada en Candanos (Huesca); concurre en este expediente que se trata de una edificación de una antigüedad superior a cien años; que sobre la finca objeto de edificación que está inscrita, no consta en el Registro de la Propiedad práctica de anotación preventiva por infracción de expediente de disciplina urbanística; se incorpora a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca con la edificación en cuestión, de la que resulta plena coincidencia en el nomenclátor y numeración de la calle en los términos indicados, así como en los linderos, si bien se ha procedido a su actualización, al existir coincidencia entre los linderos del frente y fondo y con el lindero de la derecha en cuanto a la identidad del titular, y coincidencia parcial en cuanto al lindero de la izquierda al tratarse de herederos de los titulares registrales, pero sin poner en duda el número de la calle; la finca resulta del Catastro con forma rectangular y sin líneas quebradas; de la referida certificación catastral descriptiva y gráfica, resulta acreditada la antigüedad de la finca, así como las coincidencias de los linderos reseñados con la realidad física del inmueble; en cuanto a la extensión de la finca, aparecen en la citada certificación catastral descriptiva y Gráfica, 547 metros cuadrados de superficie construida –idéntica a la mencionada en la declaración de obra nueva que se hace en el título-, y una superficie de suelo de 268 metros cuadrados, lo que no corresponde con el título anterior –218 metros cuadrados– si bien en la escritura objeto del expediente, sólo se declaran ocupados por la edificación 203 metros cuadrados; en el Registro aparecen los que se refieren en el antetítulo –218 metros cuadrados–; en la escritura objeto del expediente, se hace mención especial de solicitud por los otorgantes en los términos siguientes: «para el caso de que el Registrador de la Propiedad en el ejercicio de sus competencias no considerare procedente llevar a cabo la inscripción según la nueva superficie del solar que resulta de la actualización de datos del Catastro, se solicita la inscripción de la presente con aquella que resulte del Registro de la Propiedad en cuanto al solar, en particular, y como quiera que la descripción registral no discrimina entre solar y superficie construida de la casa, con atribución de los 218 metros cuadrados que figuran en el Registro a la superficie del solar, consignando la construida de la casa según la obra nueva declarada, al entender que no hay dudas sobre la identidad de la finca, ya que coinciden tanto el nombre y número de la calle, como los linderos (hay coincidencia en cuanto a un apellido en el lindero izquierda), siendo suficiente la superficie del solar en el Registro para la edificación que se declara en el terreno ocupado».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Fraga el día 2 de noviembre de 2011 y fue objeto de la siguiente calificación negativa: «En Fraga, a 8 de noviembre de 2011, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I. El día 2 de noviembre de 2011 se presentó –asiento 1396 del Diario 61– escritura de declaración de obra nueva terminada otorgada en Torredembarra, el veintinueve de septiembre de dos mil once, ante el Notario don Ricardo Cabanas Trejo, bajo el número 1737 de protocolo, por la que doña Alicia y doña E. B. B. declaran haber construido sobre la finca registral 263 del término de Candanos, sita en la calle (...), una casa, compuesta de plantas baja, primera, segunda y tercera. II. Se acompaña modelo 600 de autoliquidación del Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados presentado en la Generalitat de Catalunya, Delegación de El Vendrell. III. La finca registral 263, según el Registro tiene una superficie de doscientos dieciocho metros cuadrados, y según la escritura ahora calificada de doscientos sesenta y ocho metros cuadrados. Se declara, por tanto, en la escritura un exceso de cabida de 50 metros cuadrados, que supone un 22,93 por ciento respecto de la superficie inscrita, todo ello con carácter previo a la declaración de obra nueva señalada. IV. Se incorpora a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica para acreditar el exceso de cabida declarado y la antigüedad de la edificación cuya obra nueva se declara. Fundamentos de Derecho: I. Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radican las fincas, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento. II. En cuanto al fondo del asunto, se suspende el despacho del documento por adolecer de los siguientes defectos subsanables: 1. No resultar acreditado el pago del impuesto correspondiente en órganos de recaudación de la Comunidad Autónoma de Aragón. Artículos 254 y 256 de la Ley Hipotecaria; artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; artículo 213 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, recientemente introducido por la Ley 8/2007 de 29 de diciembre de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón; y artículos 24 y 25 de la citada Ley 21/2001. 2. Exceso de cabida. Existir duda fundada sobre la identidad de la finca y realidad del exceso de cabida, dada la desproporción que existe entre la cabida inscrita y la que se pretende registrar, que supone un 22,93 por ciento. El artículo 298 del Reglamento Hipotecario, regulador de los distintos medios para la inscripción de los excesos de cabida, establece la posibilidad de hacer constar los mismos en base a certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida. El artículo 53.8 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre establece: «La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca.» Por su parte, el artículo 298.3 párrafo 5.º del Reglamento Hipotecario dispone que en todos los casos de inscripción de exceso de cabida, será indispensable que el Registrador no tenga duda fundada sobre la identidad de la finca, señalando la Dirección General de los Registros y del Notariado como supuestos en que dicha duda es fundada entre otros «la magnitud del exceso», supuesto que concurre en el presente caso. La inexistencia de duda fundada sobre la identidad de la finca ha sido recogida reiteradamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras en resoluciones de 1 de junio de 1998, 19 de noviembre de 1998, 2 de febrero de 2000, 2 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 5 de noviembre de 2002, 27 de mayo de 2003, 3 de enero y 18 de febrero de 2005, 29 de abril de 2006, 16 de mayo de 2005, 1 de julio de 2006, 19 de febrero de 2008, 2 de febrero de 2010, 19 de febrero de 2008, 10 de marzo de 2010 y 16 de diciembre de 2010, que la registración de un exceso de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral de la descripción, por lo que ha de ser

indubitado que con tal rectificación no altera la realidad física exterior ni se adiciona una porción colindante, para lo cual, el cauce adecuado sería la inmatriculación de dicha porción y su agrupación con la finca registral preexistente, en lugar de un exceso, exigiéndose por ello, para la inscripción de todo exceso de cabida, que no haya duda sobre la identidad de la finca. Y 3. Obra Nueva. No resultar acreditada la adecuación de la obra nueva declarada al cumplimiento de los requisitos de legalidad urbanística de conformidad con los artículos 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, tras la nueva redacción dada al mismo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, y 45 y 52 del real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por no resultar conforme a lo expuesto en el defecto número 1, de la identidad entre la finca a que se refiere la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada y la finca sobre la que se pretende la inscripción de la obra declarada. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente calificación (...) La registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. doña María-José Caubet Suanzes.»

III

El día 21 de noviembre de 2011, el notario autorizante, don Ricardo Cabanas Trejo, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

1. Con carácter previo conviene reparar en cómo la finca aparece descrita en el Registro de la Propiedad, según la nota incorporada a la escritura. Se trata de una casa en Candasnos, respecto de la cual sólo se habla de una superficie de 218 metros cuadrados de superficie, sin indicar claramente si se trata de la superficie del solar, en cuyo caso faltaría la construida de la edificación, o bien si es la superficie de esta última, supuesto entonces en el que faltaría la superficie del terreno, sin excluir que ambas coincidan exactamente, es decir, que los 218 metros cuadrados se refieran tanto a la construcción, como al terreno en que se enclava, dándose un una total y completa superposición entre ambos. Por cómo se expresa el defecto señalado con el número II en la nota de calificación, la registradora entiende que se trata de la superficie del terreno, de ahí que hable de un exceso de cabida de 50 metros, que supone un 22,93 % respecto de la superficie inscrita. En el Registro, por tanto, un terreno de 218 metros cuadrados. Aunque la registradora habla en el defecto II de un exceso de cabida que se declara «con carácter previo a la declaración de obra nueva señalada», en realidad no es así. A las otorgantes ya les venía bien un terreno de 218 metros cuadrados para declarar una edificación que ocupa 203 metros cuadrados en planta baja, pero deben dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por eso, como manifiestan la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, han tenido que dar una nueva descripción del inmueble de acuerdo con dicha certificación y en ella el terreno aparece con los 268 metros cuadrados del Catastro. Pero la voluntad de las otorgantes no es propiamente que se lleve a cabo la inscripción de un exceso de cabida, que simplemente se han visto obligadas a recoger en la escritura por mandato del citado artículo 18, sino inscribir la declaración de la obra nueva. Por eso en el «Otorgan tercero» de la escritura se dice «solicitud de inscripción.—Solicitan del señor Registrador de la Propiedad de Fraga, se sirva hacer constar la edificación en los libros a su cargo. Asimismo, y para el caso de que el Registrador de la Propiedad en el ejercicio de sus competencias no considerare procedente llevar a cabo la inscripción según la nueva superficie del solar que resulta de la actualización de datos con el Catastro, se solicita la inscripción de la presente con aquélla que resulte del Registro de la Propiedad en cuanto al solar, en particular, y como quiera que la descripción registral no discrimina entre solar y superficie construida de la casa, con atribución de los 218 metros cuadrados que figuran en el registro a la superficie de solar, consignando la construida de la casa según la obra nueva declarada, al entender que no hay dudas sobre la identidad de la finca, ya que coinciden tanto el nombre y número de la calle, como los linderos (hay coincidencia en

cuanto a un apellido en el lindero izquierda), siendo suficiente la superficie del solar en el Registro para la edificación que se declara por terreno ocupado».

2. En cuanto a la fundamentación del segundo defecto, con independencia de las legítimas dudas que pueda tener la registradora, lo que ha de hacer es cumplir con el artículo 18.2.d) de la Ley del Catastro Inmobiliario para el caso de falta de identidad, pues de la estricta aplicación de dicho precepto se trata ahora. En cualquier caso, no es objeto de recurso su negativa a registrar la superficie de 268 metros cuadrados, pues con los 218 que figuran en el Registro hay más que suficientes para inscribir la obra nueva, único negocio cuya inscripción expresa se solicita.

3. El problema según la calificación para inscribir la obra nueva es «no resultar, conforme lo expuesto en el defecto número 1, la identidad entre la finca a que se refiere la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada y la finca sobre la que se pretende la inscripción de la obra declarada». Debemos suponer que el defecto es el número 2 y no el número 1, que se refiere a un tema de competencia fiscal, pero en materia de obras nuevas no se debe aplicar con el mismo rigor la exigencia de total coincidencia. Como recordara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de agosto de 2008 «es cierto que no es una total coincidencia, pero no estamos ante supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; y que no haya duda de la identidad de la finca entre el título y el documento justificativo de aquéllos extremos, cuestiones todas que han quedado acreditadas sobradamente». La cuestión es que haya suficientes puntos de coincidencia entre la descripción catastral y el Registro para deducir que se trata del terreno donde se enclava la edificación declarada, incluso cabe exigir del funcionario encargado del Registro una actitud algo más activa, mediante el examen del historial de las fincas vecinas cuando pueda ayudar en su identificación. Se pone así claramente de manifiesto en la Resolución de la citada Dirección General de 3 de enero de 2002 «a) la identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra realizada, y la finca catastral cuya certificación se aporta, únicamente importa ahora a los efectos de constatar que la obra realizada es anterior de la Ley del Suelo de 1990 (según el certificado catastral aportado se edificó en el año 1982); b) que frente a la general divergencia entre las descripciones registral y catastral de una finca, existen en el caso debatido apreciables coincidencias, entre una y otra (la titularidad de los linderos es idéntica) y un tercer lindero, según el Registro y en el año 1978, era camino, y según el catastro es, hoy, una calle; c) la coincidencia entre los metros edificados según el título calificado y el certificado catastral; d) las posibilidades de adquirir mayor certidumbre sobre la identidad de estas fincas, por el examen de los historiales de las fincas colindantes». En el presente caso constan en el Registro el nombre y el número de la calle igual que en el Catastro, hay dos linderos fijos, coincide el nombre de un colindante y un apellido del otro. Pese a ello la registradora insiste en la falta de identidad, sin dar ninguna razón que desvirtúe la coincidencia de todos esos datos, salvo que la diferencia de metros con el solar le lleven a poner en duda que ésta sea la edificación declarada y a cuál se refiere el Catastro, objeción que no se sostiene desde el momento en que los interesados le piden la inscripción de la obra, justo con la superficie de solar que figura en el Registro.

IV

Mediante escrito, con fecha de 29 de noviembre de 2011, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, reformado

por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social; 3.2 (modificado por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible) y 18.2.d) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 51 del Reglamento Hipotecario; 45, 52 y siguientes 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 3 de enero de 2002, 20 de septiembre de 2005, 23 de enero de 2006, 25 de agosto de 2008 y 15 de septiembre de 2009.

1. Una vez se ha descartado resolver sobre los dos primeros defectos que aparecen en la nota de calificación, habida cuenta que el recurrente ha prescindido de su revocación en el escrito de recurso, y así se recoge en el informe de la registradora, debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra nueva en la que concurren las circunstancias siguientes: a juicio de la registradora no resulta acreditada la adecuación de la obra nueva declarada a la legalidad urbanística, por entender que existen dudas respecto a la identidad de la finca a que se refiere la certificación catastral, descriptiva y gráfica incorporada y la finca sobre la que se pretende la inscripción de la obra declarada; el notario autorizante acredita en la escritura todos los medios existentes a su alcance para la justificación de los requisitos exigidos por las normas referidas en los vistos de este expediente.

2. La declaración de obra nueva está justificada por una certificación catastral descriptiva y gráfica que coincide con la obra descrita en el título y cuya inscripción se pretende, pero que no es totalmente coincidente en cuanto a la superficie total de la finca tal como figura inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que ha servido de base para que la registradora albergue duda fundada sobre la identidad de la finca.

Respecto de esta única cuestión, deberán respetarse las superficies inscritas en el Registro, dado la presunción de exactitud de los asientos registrales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y la salvaguardia judicial de los mismos (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). En definitiva, sólo se debe analizar si la declaración de la obra se ajusta o no a la certificación catastral, a los efectos de entenderse o no cumplido el requisito del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y en este aspecto debe darse la razón al recurrente, pues la identidad es completa, coincidiendo los 268 metros cuadrados del terreno sobre el cual está construida la edificación, tanto en el título como en la certificación catastral. En este sentido, la propia registradora admite la coincidencia entre la descripción en el título de la declaración de obra que se pretende inscribir, con la descripción de la misma en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se testimonia en la escritura. Es este el único extremo que debería tener en cuenta, si fuera lo único que pretendiera inscribir y no se plantease las dudas sobre la identidad de la finca. Sólo ocurre que en el Registro no coincide la extensión superficial inscrita con las que el Catastro y el título reflejan de la realidad, lo que es causa de dudas fundadas para la registradora.

Ahora bien, en el título calificado no sólo hay una declaración de obra nueva, sino una nueva descripción de la totalidad del inmueble, resultante de aquella declaración de obra, y aquí tampoco hay contradicción que impida la inscripción, entre la certificación descriptiva y gráfica y el título calificado. En la escritura se pretende que la superficie total registral de la finca pase de 218 metros cuadrados a 268 metros cuadrados que aparecen en el Catastro y son la realidad; lo que supone un exceso que equivale al 22,93% respecto de la superficie inscrita. Y es cierto que no es una total coincidencia, pero no estamos ante supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; y que no haya duda de la identidad de la finca entre el título y el documento justificativo de aquéllos extremos, cuestiones todas que han quedado acreditadas sobradamente en este expediente.

3. Así pues, en cuanto al único de los defectos de la nota que se ha recurrido, y habida cuenta que: a) La identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra realizada, y la finca catastral cuya certificación se aporta, únicamente importa ahora a los efectos de constatar que la obra realizada es anterior de la Ley del Suelo de 1990 (según el certificado catastral aportado se edificó en el año 1982); esto está claramente acreditado no solo por la forma de descripción que aparece en el Registro, donde se refleja la existencia de la edificación aunque incompleta, sino también en la certificación catastral, descriptiva y gráfica en la que se refleja la antigüedad de la construcción; b) que frente a la general divergencia entre las descripciones registral y catastral de una finca, existen en el caso debatido apreciables coincidencias, entre una y otra; coinciden absolutamente el nombre y número de Gobierno de la calle, como substancialmente los linderos en los que se produce coincidencia entre apellidos en cuanto a los titulares -; derecha, M. L. hoy número 19 calle (...) de M. L. J.; izquierda E. G., hoy número 15 de la calle (...) de F. M. G.; fondo camino (...), que hoy es la Travesía (...); c) La coincidencia entre los metros edificados y los de superficie de suelo, que se reseñan en el título calificado y el certificado catastral; y d) Las posibilidades de adquirir mayor certidumbre sobre la identidad de estas fincas, por el examen de los historiales de las fincas colindantes, facultad que no ha sido utilizada por la registradora; así como tampoco la de comprobar que no existen otras fincas en la calle que aparezcan de titularidad de las otorgantes, lo que le llevaría a resolver sus dudas y a tener certeza fundada de la coincidencia de la identidad de la finca. Procede concluir, que ha quedado acreditado que la obra realizada antes del año 1887 a que se refiere el certificado catastral aportado, es la que ahora se declara sobre la finca registral número 263 del Registro de la Propiedad de Fraga, debiendo revocarse el defecto impugnado.

4. En cuanto a la discordancia de la descripción de la obra nueva con la certificación del Catastro y la cabida de la finca, es cierto, que existe una diferencia de cabida de las fincas referidas, por lo que se podría discutir sobre excesos de cabida, y entonces habría que ver por qué cantidad o porcentaje. Sin embargo, en cuanto a la descripción de la obra nueva y las fincas parece conveniente para identificar una u otra finca no estar solamente a la cabida sino a otros datos que la describan de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario; por ejemplo, existen en toda finca unos linderos, preceptivos en toda descripción de la finca; en este caso parece inequívoco, según esos linderos, que se trata de la finca referida, unido a otros hechos de la descripción del Catastro, como por ejemplo, la cabida de la finca es de 268 metros cuadrados, pero es la superficie del suelo, la que necesariamente es inferior a la superficie construida -268 metros cuadrados- a la que también se refiere el Catastro, y que difiere de la mencionada en el Registro -218 metros cuadrados-, que porcentualmente supera una vigésima parte; por todo ello, el problema puede derivar de un posible exceso de cabida, el cual puede ser adaptado a la realidad por otros medios, entre ellos por la simple apreciación de la registradora, junto con una rectificación en escritura pública, un acta de notoriedad u otro medio. Pero lo cierto es que no se ha solicitado el exceso de cabida.

A efectos del mencionado artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se incorpora certificación catastral, descriptiva y gráfica de la que -según se expresa en la misma escritura- se deduce que la construcción de la edificación data del año 1887 y su descripción resulta coincidente con la misma escritura.

5. Por lo que se refiere a la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, es cierto que mediante la certificación catastral descriptiva incorporada a la escritura calificada, existen algunas discordancias puestas de relieve por la registradora -ciertamente de poca importancia por lo que se refiere a la superficie edificada-. Pero es igualmente cierto que, como ha entendido este Centro Directivo en Resolución de 25 de agosto de 2008, no se trata de supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario

exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; y que no haya duda de la identidad de la finca entre la expresada en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos, circunstancias que han de reputarse suficientemente acreditadas, a pesar de las escasas diferencias de superficie referidas en la calificación, toda vez que éstas no comportan dudas sobre esa identidad de la finca ni que haya contradicción, entre la certificación descriptiva y gráfica y el título calificado, que impida la inscripción.

En definitiva, la identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra realizada y la finca catastral cuya certificación se aporta, únicamente importa ahora a los efectos de constatar que la obra realizada es anterior de la Ley del Suelo de 1990 (según el certificado catastral aportado se edificó en el año 1887), y la duda de esa identidad de la finca no es en este caso fundada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación en cuanto al único defecto recurrido.

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, 1 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.