

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15160 *Resolución de 1 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alzira n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra construida.*

En el recurso interpuesto por don Luis Alberto Lorente Villar, notario de Algemesí, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alzira número 1, doña Sonsoles Verdejo García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra construida.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de noviembre de 2022 por el notario de Algemesí, don Luis Alberto Lorente Villar, se otorgó declaración de obra nueva construida en la que se expresaba que la obra tiene más de 15 años de antigüedad, lo que se acreditaba con un certificado telemático obtenido del Catastro –obra del año 2007– y una certificación expedida por técnico graduado en ingeniería, en geomática y topografía –acreditaba datos de colegiación, visado de la misma y de su competencia para esa certificación–; se incorporaba, además, un certificado urbanístico del Ayuntamiento de Corbera en el que se acreditaba la inexistencia de expedientes urbanísticos en vigor.

En la escritura se declaraban 1.022 metros cuadrados de superficie solar, una superficie total construida de 201,31 metros cuadrados, piscina de 32,38 metros cuadrados, una planta de vivienda de superficie construida de 120,60 metros cuadrados, almacén 1 de 19,44 metros cuadrados, almacén 2 de 16,11 metros cuadrados, y dos porches de 28,92 y 16,24 metros cuadrados; la edificación en planta baja ocupaba una superficie construida total de 201,31 metros cuadrados, de los que los restantes 820,69 metros cuadrados hasta los totales de 1.022 metros cuadrados, estaban destinados a piscina y zona de esparcimiento y uso común.

En la certificación catastral descriptiva y gráfica resultaba la subparcela de una extensión superficial de 120 metros cuadrados; en ella consta: «Superficie construida: 241 m². Año Construcción: 2007». Constaba, además, la distribución de esa superficie entre vivienda (106 metros cuadrados) y porche (7 metros cuadrados), almacén (14 y 16 metros cuadrados), deportivo (28 metros cuadrados) y porche (7 y 63 metros cuadrados).

En el certificado del técnico que se incorporaba constaba lo siguiente: «Certifica: Que en la parcela con referencia catastral (...), situada en el Polígono 19 Parcela 46 de Corbera (Valencia), se han realizado las construcciones equivalentes a una superficie de ocupación en planta de 201,31 metros cuadrados, y una piscina con superficie de ocupación de 32,38 metros cuadrados». Se desglosaban así: Vivienda en planta baja: 120,60 metros cuadrados; Almacén 1: 19,44 metros cuadrados; Almacén 2: 16,11 metros cuadrados; Porche 1: 28,92 (S porche 1: 57,85) metros cuadrados; Porche 2: 16,24 (S porche 2 32,48) metros cuadrados; Piscina: 32,38 metros cuadrados.

En la certificación expedida por el Ayuntamiento de Corbera, entre otros datos que no interesan, constaba lo siguiente: «(...) solicitando certificado urbanístico de la Parcela 46 del Polígono 19, con referencia catastral (...) y la edificación con referencia catastral (...), vista la documentación que consta en el Ayuntamiento y el informe emitido el 2 de agosto de 2022, por el arquitecto municipal Certifico 1. (...) [refleja los datos de la información catastral] 3. Respecto de la parcela, consta en los archivos municipales la

incoación de un expediente abierto por la comisión de una infracción urbanística y sancionadora de fecha septiembre de 2008 (Exp. 20/08/PRLU), por la ejecución de obras de la edificación de una vivienda, cierre de la parcela, terraza descubierta, piscina y trastero. 4. El término de restauración de la legalidad urbanística ha caducado». La incoación de este expediente constaba inscrita en el Registro.

La citada escritura causó calificación negativa en el Registro de la Propiedad, por lo que, mediante acta de manifestaciones ante el mismo notario, de fecha 3 de febrero de 2023, el mismo técnico competente ratificaba la anterior certificación y manifestaba que «el informe y certificado de georreferenciación y descriptivo de su autoría se corresponden con la finca que refleja la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a aquella escritura, siendo la misma finca».

II

Presentada dicha escritura y acta de manifestaciones en el Registro de la Propiedad de Alzira, número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento por usted presentado, el día 16 de diciembre de 2022, bajo el asiento número 1049, del tomo 188 del Libro Diario y número de entrada 5106/2022, que corresponde al documento otorgado el 14 de noviembre de 2022, por el notario de Algemesí, Luis Alberto Lorente Villar con el número protocolo 1297/2022, ha resuelto suspender los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Único. Se presenta la escritura cuyos datos han sido arriba relacionados que tiene por objeto la declaración de obra nueva sobre la finca 5082 de Corbera, acompañada de acta de manifestaciones otorgada el tres de febrero de dos mil veintitrés ante el Notario de Algemesí, don Luis Alberto Lorente Villar, a los efectos de subsanar la calificación desfavorable de 9 de enero de 2023, en el que don A. B. S. manifiesta: “que el informe y certificado de georreferenciación y descriptivo de su autoría se corresponden con la finca que refleja la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a aquella escritura, siendo la misma finca”.

En la nota de Calificación reseñada, en ningún caso se discute sobre la realidad de la obra descrita por el técnico, sino que la fecha de terminación de la obra, que determina su antigüedad no ha quedado debidamente acreditada, no siendo posible acreditar la antigüedad en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica protocolizada ante la falta de coincidencia de los datos descriptivos de la obra que se declara que resultan de la descripción literaria que de la misma se hace en el título y los que figuran en la Certificación relacionada, por lo que deberá aportarse certificado de arquitecto o técnico competente con la firma debidamente legitimada que acredite la antigüedad de la obra declarada en términos totalmente coincidentes con los que resultan del título.

Es de aplicación el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los artículos 49, 50 y 52 del Real Decreto 1093/1997, así como la Resolución DGSJFP de 22 de marzo de 2017 –entre otras– y Resolución de la Dirección General de 14 de julio de 2017, de 22 de diciembre de 2021, y la que en ella se cita: “Para resolver el presente recurso hay que traer a colación la doctrina de la Resolución de 10 de marzo de 2012, en el sentido de entender que la acreditación de la antigüedad de la obra a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara, y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta”.

Y considerándose un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Se notifica esta calificación al funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.). Contra la presente nota de calificación (...).

Alzira dos de febrero de dos mil veintitrés.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Sonsoles Verdejo García.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Alberto Lorente Villar, notario de Algemesí, interpuso recurso el día 20 de marzo de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

Entrando ya en el fondo del tema, queda definido con claridad el defecto que se opone a la inscripción: “no siendo posible acreditar la antigüedad en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica protocolizada ante la falta de coincidencia de los datos descriptivos de la obra que se declara que resultan de la descripción literaria que de la misma se hace en el título y los que figuran en la certificación relacionada”.

Defecto idéntico al que opuso en su día la registradora accidental.

En síntesis: La registradora no considera o bien duda de que la obra descrita en la escritura y en la certificación catastral descriptiva y gráfica sean la misma finca, por lo que no acepta la antigüedad que refleja el catastro.

Ante ello y en defensa de nuestro recurso, estimamos vitales dos datos o hechos fácticos:

A) Los “técnicos competentes” que en esta materia admiten la ley y la doctrina son diversos, pero en nuestro caso el técnico competente es, sin ningún género de dudas, el más cualificado para acreditar que la finca que recoge el catastro y la que recoge el título y el registro son la misma. Se trata de un topógrafo que cuenta con la pericia específica para realizar con total garantía la identificación de la finca como la misma en el catastro y en el título, bajo su responsabilidad, dados además los medios técnicos especializados de que dispone a tal fin por razón de su profesión. Queremos con ello destacar que su manifestación/certificación está muy especialmente autorizada por lo que procede reiterar lo que reconoce y manifiesta en el acta de tres de febrero de 2023 n.º 127 de protocolo: “que el informe y certificado de georreferenciación y descriptivo de su autoría se corresponden con la finca que refleja la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a aquella escritura, siendo la misma finca” (...).

B) La escritura de obra nueva cuya inscripción se suspende, incorpora una certificación del ayuntamiento de Corbera expedido por su secretaria/interventora, entidad administrativa que es la de mayor competencia e idoneidad en esta materia. Este certificado parece no haberse tenido en cuenta en ninguna de las dos calificaciones a pesar de que, de él, sin necesidad de un gran esfuerzo interpretativo, se colige la paridad entre el expediente y el catastro, la identidad de la finca, el hecho de que la finca del título (cita el número de expediente) y la del catastro (cita expresamente las dos referencias catastrales) son la misma.

Por tanto, no puede sostenerse que no se acredita la antigüedad de la obra en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica, cuando palmariamente se nos demuestra que título calificado y catastro se refieren a la misma finca, aunque la descripción literaria de ambos documentos no coincida.

Cabe como argumentación jurídica traer a colación dos resoluciones de ese Centro Directivo que, a nuestro parecer son esenciales en el contencioso que nos ocupa:

1. La Resolución de 23 de enero de 2006 que ya estableció el que me atrevería a calificar casi como un principio, y es que los requisitos en esta materia pueden cumplirse por distintos medios probatorios, siempre que no exista duda fundada de que uno y otro medio se refieren a la misma edificación.

A la vista de los hechos fácticos A) y B) expuestos ¿Qué duda fundada puede haber? La nota de calificación no da razones suficientes para fundar su duda, no efectúa un especial esfuerzo en la búsqueda de criterios claros y objetivos que desmonten la realidad inapelable de los hechos fácticos, y por lo tanto no da razones suficientes para rechazar la inscripción solicitada.

2. La resolución de 16 de diciembre de 2013 que estableció que, para acreditar la construcción y la fecha de su terminación, se prevén distintos medios y no hay una jerarquía entre ellos de modo que, si alguno de esos medios no determina claramente alguno de los requisitos exigidos, puede acudir a otro que dé respuesta precisa sobre el extremo que ofrece dudas (en el mismo sentido Resolución de 12 de noviembre de 2012). Y, los dos medios utilizados en nuestro caso, certificación técnica y certificación catastral, ha quedado demostrado que se refieren a la misma finca y pueden cada uno por separado ofrecer los datos necesarios para la inscripción.

A mayor abundamiento cabe resaltar otras resoluciones que muestran un claro criterio de flexibilización consolidado por ese centro directivo en esta materia:

3. La Resolución de 15 de septiembre de 2009 que dice que la certificación catastral como documento acreditativo de la antigüedad de la obra no precisa de una total coincidencia con la descripción derivada del título.

4. Las resoluciones de 25 de agosto de 2008 y 1 de febrero de 2012 que nos enseñan que no estamos en un supuesto de inmatriculación en que legalmente se exige una coincidencia total en las descripciones del título y del catastro. Por lo que, a sensu contrario, en los casos de obra nueva antigua procede una flexibilización en este extremo y no es necesaria esa coincidencia rígidamente exigida.

5. Y otras resoluciones como las de 21 de noviembre de 2010, 26 de marzo de 2010 y 3 de febrero de 2012 han abundado en casos de inscripción de obra nueva antigua, reiterando el repetido criterio de flexibilización.

Concluimos recordando la finalidad desde antiguo perseguida por el legislador español, en lograr la coincidencia entre la realidad física y la realidad registral.»

IV

Mediante escrito, de fecha 6 de abril de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, 38, 65, 202, 296 y siguientes, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 28 y disposición final segunda 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; los artículos 46, 49, 50, 52 y 55 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; 32 y 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005, 11 de marzo de 2006, 11 de marzo de 2009, 14 de abril y 4 de mayo de 2011, 17 de enero, 1 de marzo, 8 de mayo, 5 de julio, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 15 de abril y 16 de diciembre de 2013, 23 de abril y 22 de julio de 2014, 16 de julio y 1 de diciembre

de 2015, 19 de febrero, 1 de marzo, 10 de marzo, 28 de junio y 21 de septiembre de 2016, 31 de agosto y 29 de noviembre de 2017, 31 de julio, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 2 de enero, 8 de febrero, 10 de abril, 21 de junio, 3 y 22 de julio, 4 y 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 11 de marzo y 4 de junio de 2020 y 28 de enero de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra construida en la que concurren las circunstancias siguientes:

– La escritura es de fecha 14 de noviembre de 2022; se expresa que la obra tiene más de 15 años de antigüedad; se acredita con un certificado telemático obtenido del Catastro –obra del año 2007– y una certificación expedida por técnico graduado en ingeniería en geomática y topografía –acredita datos de colegiación, visado de la misma y de su competencia para esa certificación–; se incorpora además, un certificado urbanístico del Ayuntamiento en el que se acredita la inexistencia de expedientes urbanísticos en vigor.

– En la escritura se declaran 1.022 metros cuadrados de superficie solar, una superficie total construida de 201,31 metros cuadrados, piscina de 32,38 metros cuadrados, una planta de vivienda de superficie construida de 120,60 metros cuadrados, almacén 1 de 19,44 metros cuadrados, almacén 2 de 16,11 metros cuadrados, y dos porches de 28,92 y 16,24 metros cuadrados; la edificación en planta baja ocupa una superficie construida total de 201,31 metros cuadrados, de los que los restantes 820,69 metros cuadrados hasta los totales de 1022 metros cuadrados, están destinados a piscina y zona de esparcimiento y uso común.

– En la certificación catastral descriptiva y gráfica resulta la subparcela de una extensión superficial de 120 metros cuadrados; en ella consta: «Superficie construida: 241 m². Año Construcción: 2007». Consta además la distribución de esa superficie entre vivienda (106 metros cuadrados) y porche (7 metros cuadrados), almacén (14 y 16 metros cuadrados), deportivo (28 metros cuadrados) y porche (7 y 63 metros cuadrados).

– En el certificado del técnico que se incorpora consta lo siguiente: «Certifica: Que en la parcela con referencia catastral (...), situada en el Polígono 19 Parcela 46 de Corbera (Valencia), se han realizado las construcciones equivalentes a una superficie de ocupación en planta de 201,31 metros cuadrados, y una piscina con superficie de ocupación de 32,38 metros cuadrados».

– En la certificación expedida por el Ayuntamiento consta lo siguiente: «(...) solicitando certificado urbanístico de la Parcela 46 del Polígono 19, con referencia catastral (...) y la edificación con referencia catastral (...), vista la documentación que consta en el Ayuntamiento y el informe emitido el 2 de agosto de 2022, por el arquitecto municipal Certifico 1. (...) [refleja los datos de la información catastral] 3. Respecto de la parcela, consta en los archivos municipales la incoación de un expediente abierto por la comisión de una infracción urbanística y sancionadora de fecha septiembre de 2008 (Exp. 20/08/PRLU), por la ejecución de obras de la edificación de una vivienda, cierre de la parcela, terraza descubierta, piscina y trastero. 4. El término de restauración de la legalidad urbanística ha caducado». La incoación de este expediente consta inscrita en el Registro.

– Tras una calificación inicial negativa, mediante acta de manifestaciones de fecha 3 de febrero de 2023, el mismo técnico competente, completa y ratifica la anterior certificación y manifiesta que «el informe y certificado de georreferenciación y descriptivo de su autoría se corresponden con la finca que refleja la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a aquella escritura, siendo la misma finca».

La registradora señala como defecto lo siguiente: que la fecha de terminación de la obra, que determina su antigüedad, no ha quedado debidamente acreditada, no siendo posible acreditar la antigüedad con base en la certificación catastral descriptiva y gráfica protocolizada, ante la falta de coincidencia de los datos descriptivos de la obra que se

declara que resultan de la descripción literaria que de la misma que se hace en el título y los que figuran en la certificación relacionada.

El notario recurrente alega lo siguiente: que la duda de la registradora está en que la obra descrita en la escritura y en la certificación catastral descriptiva y gráfica sean la misma finca, por lo que no acepta la antigüedad que refleja el Catastro; que la calificación no da razones suficientes para fundar su duda; que el técnico está especialmente cualificado para determinar la coincidencia de la finca real con la catastral; que no se ha tenido en cuenta el certificado expedido por el técnico del Ayuntamiento; que no puede sostenerse que no se acredita la antigüedad de la obra en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica, cuando palmariamente se nos demuestra que título calificado y catastro se refieren a la misma finca, aunque la descripción literaria de ambos documentos no coincida; que los dos medios utilizados en nuestro caso, certificación técnica y certificación catastral, ha quedado demostrado que se refieren a la misma finca y pueden cada uno por separado ofrecer los datos necesarios para la inscripción; que la certificación catastral como documento acreditativo de la antigüedad de la obra no precisa de una total coincidencia con la descripción derivada del título; que no estamos en un supuesto de inmatriculación en que legalmente se exige una coincidencia total en las descripciones del título y del catastro; que la finalidad desde antiguo perseguida por el legislador español, en lograr la coincidencia entre la realidad física y la realidad registral.

2. Se trata de decidir si es o no inscribible una declaración de obra antigua basada en la certificación catastral aportada, para lo cual conviene tener en cuenta las consideraciones que siguen.

El apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que conste a través de cualquiera de los cuatro documentos la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título».

Tratándose de una declaración de obra como la que se declara en la escritura, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 2007.

Este Centro Directivo ha puesto de relieve en reiteradas ocasiones (vid., por todas la Resolución de 28 de enero de 2021) que «(...) esta Dirección General ha venido señalando que el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que el artículo 52 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, vigente en lo que no se oponga a dicho artículo 28.4, prevén cuatro medios para acreditar la construcción y la fecha de terminación de las obras antiguas, que son la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente y el acta notarial, y que no hay una jerarquía entre esos medios (cfr. las citadas Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 y 23 de abril de 2014), de modo que es perfectamente natural que si alguno de esos medios no determina de modo claro o definitivo alguno de los requisitos exigidos, pueda acudir a otro que dé respuesta clara y precisa sobre el extremo que ofrece dudas, (...) e incluso cabría que si la certificación catastral descriptiva y gráfica no ofrece datos suficientemente explícitos pueda completarse con una información complementaria o más precisa de los propios datos catastrales». En el supuesto concreto de la Resolución de 28 de enero de 2021, se desestimó el recurso porque se trataba de una ampliación de obra sobre la anteriormente existente, lo que producía dudas respecto a las fechas de la antigüedad de la obra anteriormente existente y la ampliada. Pero, en el supuesto concreto de este expediente, se trata de una declaración de obra construida completa, por lo que no ofrece duda de que la fecha es una y corresponde a la terminación de la obra.

En definitiva, como alega el notario recurrente, para acreditar la construcción y la fecha de terminación de la obra construida, se prevén distintos medios y no hay una jerarquía entre ellos de modo que, si alguno de esos medios no determina claramente

alguno de los requisitos exigidos, puede acudirse a otro que dé respuesta precisa sobre el extremo que ofrece dudas (vid. Resolución de 12 de noviembre de 2012, reiterada por muchas otras). Además, en numerosas ocasiones ha resuelto este Centro Directivo en el sentido de que la certificación catastral como documento acreditativo de la antigüedad de la obra no precisa de una total coincidencia con la descripción derivada del título, que solo en los supuestos de inmatriculación es en los que legalmente se exige una coincidencia total en las descripciones del título y del Catastro, y que, en los casos de obra nueva antigua procede una flexibilización en este extremo y no es necesaria esa coincidencia rígidamente exigida.

Por tanto, siendo que en el Catastro se refleja que la obra fue terminada en 2007, y cumpliendo con uno de los medios para acreditar la construcción y la fecha de su terminación, se cumplen los parámetros exigidos para acreditar la antigüedad de la obra de forma clara, el recurso debería ser estimado. Pero motiva su calificación negativa la registradora en la falta de coincidencia de los datos descriptivos de la obra declarada que resultan de la descripción literaria que de la misma se hace en el título, con los que figuran en la certificación relacionada.

3. Al motivar la registradora su calificación en la falta de coincidencia entre los datos descriptivos de la obra declarada que resultan de la descripción literaria que de la misma se hace en el título y los que figuran en la certificación relacionada, y dado que hace la calificación por referencia a otra negativa anterior, cabe dudar si se refiere a la certificación catastral, a la del técnico o a la del Ayuntamiento. Y, efectivamente, no coinciden en sus datos, por lo que se ha de analizar la trascendencia de cada una de ellas.

En la certificación del Catastro, tras la calificación negativa inicial, que no se recurrió, el técnico manifiesta que «el informe y certificado de georreferenciación y descriptivo de su autoría se corresponden con la finca que refleja la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a aquella escritura, siendo la misma finca». Esta manifestación corrobora que el técnico certifica coincidencia de fincas, en las que, a diferencia de lo que entiende la registradora, se incluye la obra que figura en las mismas y por tanto su antigüedad. En este punto, la Resolución de 28 de enero de 2021, referida a una escritura de ampliación de obra, entendió que aun cuando se recogía en el Catastro la fecha de la obra, esta era la de la edificación original, siendo que para la de las ampliaciones y reformas posteriores, debe exigirse debidamente acreditada la fecha de la ampliación. Es por esto por lo que la registradora, dadas sus dudas, exige que certifique el técnico la antigüedad de la obra. Pero, en el supuesto presente, no se trata de una escritura de ampliación de obra sino de una declaración de obra a partir de una parcela diáfana, por lo que solo hay una fecha de terminación. No obstante, el técnico certifica que la obra descrita es la misma que la que recoge el Catastro, sin que de forma expresa corrobore la antigüedad y por tanto sin que se justifique a qué obedece entonces la rectificación de las superficies construidas respecto a las de Catastro. Lo que produce dudas en la registradora.

En la certificación del Ayuntamiento, consta que «la edificación con referencia catastral (...), vista la documentación que consta en el Ayuntamiento y el informe emitido el 2 de agosto de 2022, por el arquitecto municipal Certifico 1. (...) [refleja los datos de la información catastral]»; además, consta en los archivos municipales la incoación de un expediente abierto por la comisión de una infracción urbanística y sancionadora de fecha septiembre de 2008, por la «ejecución de obras de la edificación de una vivienda, cierre de la parcela, terraza descubierta, piscina y trastero», siendo que el término de restauración de la legalidad urbanística ha caducado y que la incoación de este expediente consta inscrita en el Registro. En este punto, la registradora entiende que se trata de una ampliación de obra, pero a la vista de lo transcrito y del contenido en el Registro no puede deducirse que se trate de eso, sino que se terminó en el año 2007 la obra –tal como consta en el Catastro– y que a raíz de eso se abrió el expediente en el año 2008, que ha caducado.

Como corolario de todo esto, la registradora llega a la conclusión de que tiene dudas sobre la identidad absoluta entre lo que se pretende inscribir y la certificación catastral, ya que pueden deberse a reformas o ampliaciones posteriores. Pero, de lo visto, se concluye que, tanto en el Catastro como en la certificación del Ayuntamiento, y en la del técnico, aunque no existe identidad descriptiva –lo que sería esencial en el caso de una inmatriculación–, no se deduce que haya habido ampliaciones o modificaciones de obra sino una sola obra construida. En consecuencia, no son fundadas las dudas, por lo que el recurso debe ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.