

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16523 *Resolución de 21 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, doña Dulce María Calvo González-Vallinas, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra.

Hechos

I

Mediante acta, otorgada el día 20 de febrero de 2023 ante el notario de Fuenlabrada, don Ricardo Cabanas Trejo, con el número 413 de protocolo, la mercantil «C.E.C.B.A.F. Khalil Gibran, S.L.» declaró la terminación de la obra que figuraba inscrita en construcción sobre la finca registral número 5.403 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3.

II

Presentada la indicada acta en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado:

N.º entrada: 725/2023 Diario: 101/79.

Objeto: Terminación obra nueva por antigüedad.

Aut.: Notario de Fuenlabrada don Ricardo Cabana [sic] Trejo.

Prot.: 413/2023.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Se presenta el diecisiete de marzo de dos mil veintitrés, escritura otorgada en Fuenlabrada el veinte de febrero del año dos mil veintitrés número de protocolo 413/2.023, del Notario don Ricardo Cabanas Trejo, por la que Cecebaf Khalil Gibran, S.L, titular de la finca número 5.403 de Fuenlabrada Sección 3, solicita se haga constar la terminación de obra.

Segundo. Existen discrepancias descriptivas entre la finca registral y la parcela catastral con la que se dice se corresponde, de modo que la certificación catastral descriptiva y gráfica no resulta medio apto para la declaración de la obra por antigüedad, al surgir dudas en cuanto a la identidad de la finca.

En efecto, la finca 5.403 tiene una superficie de sesenta y cinco áreas, esto es, 6.500 metros cuadrados, se ubica en la calle (...) s/n, y la superficie construida total según consta en el Registro (descripción que se mantiene en el título presentado) es de 2.599,76 metros cuadrados.

Por su parte, la parcela catastral con la que se dice se corresponde la referida finca registral, parcela con referencia catastral 1492401VK3519S0001PS, radica en calle (...)

número (...), tiene una superficie de solar de 4.220 metros cuadrados y una superficie construida de 3.806 metros cuadrados en total.

No se corresponden los datos catastrales con los del Registro, por lo que no puede tenerse en cuenta la certificación catastral como medio de acceso al Registro de la obra nueva declarada (ni para acreditar la antigüedad ni la superficie construida), porque surgen dudas en cuanto a la correspondencia entre esa parcela catastral con la finca registral 5.403 de Fuenlabrada 3, por las discrepancias apuntadas.

Tercero. Se aporta instancia solicitando la adaptación de la superficie real de la finca a la que ofrece el catastro, así como certificado de final de obra.

Cuarto. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por la Registradora que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98, 99, 100 del Reglamento Hipotecario, y concordantes.

Segundo. De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

1) Se suspende la inscripción de la terminación de la obra nueva declarada por antigüedad por no resultar acreditado el cumplimiento de los requisitos legales para el acceso de la misma al Registro, al existir dudas sobre la identidad de la finca y su correspondencia con la parcela catastral indicada, de manera que la certificación catastral descriptiva y gráfica no es medio apto para hacer inscribir la terminación de la obra por antigüedad.

Existen discrepancias entre la parcela catastral y la finca registral con la que se dice corresponde, de manera que la certificación catastral descriptiva y gráfica no es medio apto para hacer constar la declaración de la terminación de la obra por antigüedad.

No se corresponden los datos catastrales con la superficie inscrita de solar ni construida, ni con la ubicación de la finca, por lo que no puede tenerse en cuenta la certificación catastral como medio de acceso al Registro de la obra nueva declarada (ni para acreditar la antigüedad ni la superficie construida), porque surgen dudas en cuanto a la correspondencia entre esa parcela catastral con la finca registral 5.403 de Fuenlabrada 3, por las discrepancias apuntadas.

En efecto, existe una diferencia de 2.280 metros cuadrados entre la finca registral y la parcela catastral, lo que supone un 35,077% de diferencia respecto de la cabida de solar inscrita, también existe diferencia con la superficie construida y la ubicación de la finca.

Conforme al artículo 45 de la Ley de Catastro:

“A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.”

Puede acreditarse la terminación de la obra mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada (fecha en la que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes) y su descripción coincidente con la inscrita.

Si bien, en todo caso será preciso aportar las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones.

Se suspende la inscripción de la obra nueva declarada por antigüedad sobre la finca 5.403 por cuanto no se cumple con los requisitos del artículo 28.4 de la Ley del Suelo. Conforme al artículo 28.4. a) de la Ley del Suelo: "4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general."

Como señaló la Resolución de 10 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: "la certificación catastral descriptiva y gráfica que el precepto exige (el art 20.4 de la ley del suelo) lo es 'de la finca' con su descripción 'coincidente con el título'. Ahora bien, en el presente caso, la finca registral no coincide con la finca descrita en el Catastro" y "aunque en el Catastro de Urbana figure descrita una vivienda, no es posible determinar con los datos aportados, si la vivienda está construida sobre la finca descrita en el Registro". Y concluye diciendo que "no es posible apreciar la coincidencia entre la finca sobre la que se declara la obra nueva y la parcela reflejada en la certificación catastral, por lo que esta última certificación puede referirse a otra finca distinta. En consecuencia, no se ha acreditado el transcurso del plazo de prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística; por lo que, a falta de tal prueba, es necesaria la licencia, y lo mismo ocurre con la falta de justificación de la clasificación urbanística del terreno donde se encuentra enclavada la edificación, pues, si bien es cierto que las normas subsidiarias adquirieron efectividad con su publicación el 14 de mayo de 2003, no se ha acreditado, por las mismas razones, que la edificación sea anterior a tal fecha."

Es defecto subsanable, pudiendo acreditarse la terminación de la obra por antigüedad con base en certificado de técnico competente visado por el colegio profesional correspondiente y con firma legitimada, o bien certificación del Ayuntamiento, en que se acredite la terminación de la obra en fecha en la que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y cuya descripción de la obra sea coincidente con la que consta inscrita, junto con las coordenadas de la huella de la edificación; o bien una vez se inscriba la descripción actualizada de la finca y de la construcción conforme a Catastro, previo procedimiento registral del artículo 199 LH o notarial del artículo 201 LH; o bien previa rectificación de Catastro si es donde existe error en la descripción de la parcela y de la construcción (artículos 202 de la Ley Hipotecaria, 308 del Reglamento Hipotecario, 45 a 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 28 de la Ley del Suelo, Resolución de 1 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001).

2) No coincide tampoco la superficie construida inscrita con la que consta en Catastro.

Por lo tanto, también se suspende la inscripción de la obra nueva declarada por antigüedad por no coincidir la descripción de la obra en el título y en el Registro con la

que consta en Catastro, siendo la certificación catastral descriptiva y gráfica el medio aportado para su acreditación. La descripción de la obra en la certificación catastral no es coincidente con la que consta inscrita.

Según el Registro, y el título, la construcción tiene la siguiente descripción:

El edificio escolar principal se proyecta en un único volumen, de tres plantas y semisótano, que incluye todos los espacios previstos en los programas de necesidades vigentes, excepto los usos deportivos, para los cuales se ha proyectado además un gimnasio cubierto, como edificio separado del centro, utilizando parte de la superficie disponible en la parte posterior del solar. Edificio principal: Se parte de un esquema de planta, con estructura de doble crujía y pasillo central, con núcleos de comunicación vertical y salidas al exterior en los extremos, proyectándose el acceso principal desde un amplio porche de doble altura, con fachada a la calle (...).—En la planta baja, se sitúan todos los servicios generales y comunes del centro, con un acceso exterior e independiente para la sala de calderas.—La biblioteca se sitúa en planta primera, sobre el vestíbulo, habiéndose previsto la estructura a tal efecto.—Todos los locales docentes o principales, son siempre exteriores y accesibles desde el pasillo central.—Se han previsto rampas exteriores y aseos especiales, así como la instalación de un ascensor hidráulico en orden a la supresión de barreras arquitectónicas.—La estructura prevista es de tipo reticular, en hormigón armado, con pórticos perpendiculares a fachadas.—Las luces de forjados son de cuatro metros, estando moduladas las aulas para una profundidad máxima inferior a los siete metros veinte centímetros previstos por la normativa.—Las cubiertas se han previsto a cuatro aguas, con canalón y bajantes exteriores.—El cerramiento se proyecta con dos hojas de medio pie de ladrillo macizo visto la exterior y hueco doble la interior.—Ambas hojas están separadas por cámara de aire de cinco centímetros que incluye enfoscado interior de la hoja externa y cuatro centímetros de aislamiento térmico.—El tratamiento exterior del edificio se proyecta con franjas horizontales de ladrillo visto, en dos tonalidades de la misma gama, diferenciando los frentes de forjado, lo que establece una horizontalidad que se trata de equilibrar con la vertical de las dos grandes columnas del pórtico principal.—Por otra parte, hasta alcanzar la cota del forjado de suelo de la planta baja, se dota al edificio de un basamento para proteger de salpicaduras y erosión así como reforzar el efecto de horizontalidad antes comentado.—Gimnasio cubierto: Los criterios han sido los de la máxima economía de inversión y de mantenimiento, y funcionalidad, por lo que se ha escogido una estructura portante de pilares de hormigón armado, y cerchas metálicas en perfiles rectangulares, correas de perfil laminado, y terminación con chapa Perfrisa prelacada.—Para el diseño de las cerchas se ha recurrido al modelo compuesto de mallas Pratt y Americano, que resulta especialmente económico, debido a que las tornapuntas trabajan a tracción.—El cerramiento será de fábrica de ladrillo-macizo de un pie, visto al igual que en el edificio principal con los contraertes necesarios para compensar la gran esbeltez, particularmente en las zonas de hastiales, pues en los laterales existe la posibilidad de anclarlo a los pilares.—Se ha previsto un vestuario aprovechando el volumen existente bajo las gradas.—Ocupa una superficie total construida de dos mil quinientos noventa y nueve metros setenta y seis decímetros cuadrados

En Catastro, como hemos visto anteriormente la parcela catastral con la que se dice se corresponde la finca registral, parcela con referencia catastral 1492401VK3519S0001PS, radica en calle (...) número (...), tiene una superficie de solar de 4.220 metros cuadrados y una superficie construida de 3.806 metros cuadrados en total. Dichos metros se dividen en diversas edificaciones:

Uso principal Escalera Planta Puerta Superficie m².
Enseñanza 1 -1 01 717.
Enseñanza 1 00 01 1.067.
Deportivo 1 00 02 610.
Enseñanza 1 01 01 695.
Enseñanza 1 02 01 717.

Existe por lo tanto una diferencia de 1.206,24 metros cuadrados construidos que no figuran inscritos.

En consecuencia, no coinciden tampoco los metros cuadrados de ocupación.

Asimismo, las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones, que habrán de obtenerse de Catastro al no aportarse de ninguna otra forma, tampoco son coherentes con lo declarado en el título al faltar parte de la superficie construida en la descripción.

Si el error radica en Catastro, es posible declarar la obra nueva por cualquier otro medio de los permitidos conforme al artículo 28 de la Ley del Suelo. En particular, en el caso de obras declaradas por antigüedad, conforme al artículo 28.4 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: "No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados."

Si la superficie construida correcta es la que figura en Catastro y se quisiera inscribir toda la superficie construida, habría que modificar la obra inscrita conforme al artículo 28.3 de la Ley del Suelo: "En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas." De los antecedentes de Catastro que se incorporan en la escritura se desprende que han existido ampliaciones de obra posteriores a la construcción inicial.

En tal caso, habría que determinarse la superficie construida de cada edificación y de cada planta, de conformidad con el principio de especialidad, como reitera la Resolución de 29 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: "Este Centro Directivo ha exigido como elemento necesario para completar la descripción del edificio la individualización de la superficie correspondiente a cada planta y la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la

Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales.”

Defecto subsanable (artículos 46 y siguientes del RD 1093/1997 de 4 de julio, 1, 9, 202 de la Ley Hipotecaria, 51, 308 del Reglamento Hipotecario, 28 de la Ley del Suelo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2000, de 22 de marzo de 2003, de 11 de marzo de 2009).

3) Como se ha indicado, existe discrepancia entre las coordenadas de referenciación de la “huella de la edificación” y la descripción literaria de la obra nueva según el Registro y el título objeto de la presente calificación, por la diferencia de metros declarados, de modo que no resulta posible determinar la ubicación gráfica concreta de metros cuadrados ocupados por las edificaciones.

Conforme al artículo 202 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria: “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.”

Como recuerda la Resolución de 29 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: “En cuanto a la exigencia de identificación de la porción del suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que ‘cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique’.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se haya presentado en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.”

Es defecto subsanable (artículos 9, 202 la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015; Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; Resolución de 29 de octubre de 2015, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero y 5 de julio de 2016, de 29 de junio y 27 de julio de 2017, de 2 de enero de 2019).

4) Se ha aportado certificado de final de obra sin firma legitimada ni descripción de la obra ni de la finca, por lo tanto, no añade nada a lo anterior.

Respecto de este certificado:

4.1 Falta la legitimación de la firma del arquitecto certificador.

Como señala el artículo 49 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:

“La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse:

1. Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que, en cada caso, proceda.
2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.
3. Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo.”

Como recuerda la Resolución de 29 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “Esta exigencia de legitimación se contiene en el artículo 49.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Como ha tenido ocasión de recordar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de febrero de 2011, 26 de abril de 2012 o 2 de agosto de 2012), el artículo 31 del Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, que aprueba los estatutos de los Colegios de Arquitectos, establece que el visado tiene por objeto acreditar la identidad del arquitecto o arquitectos responsables y su habilitación actual para el trabajo de que se trate, comprobar la integridad formal de la documentación en que deba plasmarse el trabajo con arreglo a la normativa de obligado cumplimiento, de aplicación en cada caso y efectuar las demás constataciones que le encomienden las leyes y disposiciones de carácter general. En consecuencia, el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado.

Ahora bien, ha sido constante el criterio de esta Dirección General sobre la cuestión planteada (cfr. Resoluciones de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 ó 11 de marzo de 2009) en el sentido de que la autenticidad de la firma del técnico es requisito esencial para que el documento que acredita la terminación de la obra tenga la eficacia que se pretende, sin que pueda bastar el visado colegial, útil tan sólo para acreditar la cualificación profesional de quien dice firmar, pero no bastante para demostrar que la firma ha sido efectivamente puesta por él.”

Conforme a la Resolución de 11 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “a la vista del constante criterio de esta Dirección General sobre la cuestión planteada (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de octubre de 2000 y 22 de marzo de 2003).

La autenticidad de la firma del técnico es requisito esencial para que el documento que acredita la terminación de la obra tenga la eficacia que se pretende, sin que pueda bastar el visado colegial, útil tan sólo para acreditar la cualificación profesional de quien dice firmar, pero no bastante para demostrar que la firma ha sido efectivamente puesta por él.

Por lo demás, tampoco ha de olvidarse que la incorporación a la matriz de una escritura de un documento privado no convierte éste en público, por su sola constancia formal, y que el control de legalidad positivo que conlleva el otorgamiento notarial de una declaración de obra nueva, impone que en el propio documento se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para la formalización e inscripción de lo edificado, entre otros extremos, la acreditación de la autoría –legitimación de firma– y el carácter profesional del técnico actuante, extremo este último que se puede acreditar mediante un visado colegial, cuya eficacia se limita al ámbito de las competencias corporativas que le son propias.”

Es defecto subsanable.

4.2 Falta en la certificación final de obra, la descripción de la misma. El certificado final de obra ha de contener la descripción de la obra nueva, que ha de ser coincidente con la del título (en este caso la inscrita), certificando el técnico competente que la misma se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia; o bien mediante comparecencia de técnico competente ante Notario.

A tenor del artículo 28.3 de la Ley del Suelo: “En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.”

Como señala el artículo 49 del Real Decreto 1093/1997: “La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse:

1. Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que, en cada caso, proceda.

2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.

3. Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo.”

Es defecto subsanable (artículos 202 de la Ley Hipotecaria, 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 28 de la Ley del Suelo).

5) Se ha aportado instancia solicitando la adaptación de la superficie de la finca a la que consta en Catastro pero se hace constar que la diferencia de cabida se debe a cesiones no inscritas.

No es posible inscribir como defecto de cabida una diferencia de superficie que se debe a modificaciones de entidad hipotecaria no inscritas. No se trata de la rectificación de un dato erróneo sino de la falta de inscripción de las cesiones u otros negocios traslativos. Debe describirse en el título el resto de finca matriz conforme a la doctrina de la DGRN actualmente DGSJFP.

Se suspende la inscripción del defecto de cabida, de los nuevos linderos por cuanto no se trata de un verdadero supuesto de rectificación de cabida inscrita sino que lo procedente es inscribir las cesiones o negocios traslativos que no llegaron a inscribirse en su día. De no ser posible lo anterior, es preciso inscribir la segregación, y dejar el resto de finca matriz vigente, correctamente descrita pues dicha superficie no debe salir del Registro como error de medición, sino mantenerse como superficie pendiente de ser cedida.

Como recuerda la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2017: “Este Centro Directivo tiene declarado en reiteradísimas ocasiones (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 28 de agosto de 2013, 30 de marzo de 2015, 30 de junio de 2017 o 27 de julio de 2017, entre otras muchas) que la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente.”

Como señala el artículo 201.1. in fine de la Ley Hipotecaria: “Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.”

La solución que ha dado la Dirección General de los Registros y del Notariado para estos supuestos en resoluciones como la de 21 de marzo de 2018, es aplicar la normativa de las segregaciones no inscritas (artículo 47 RH), así señala dicha resolución: “En cuanto al resto de la finca, respecto a la expropiación no inscrita debe recordarse la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016 en la que se indicó lo siguiente: ‘En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación. Este Centro Directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012). Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013)’, por ello, concluye esta Resolución que, aplicando la doctrina antes indicada sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción. Sin embargo, según se ha señalado en el fundamento anterior, en el caso de este expediente falta la correspondencia entre la descripción del resto de la finca en el título y la representación gráfica, lo que impide la inscripción de esta última. Y ello sin perjuicio de que tal representación gráfica del resto de la finca sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.”

Es defecto subsanable (artículos 1, 9, 10, 17, 18, 20, 38, 40, 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 32, 44 y siguientes, 51 del Reglamento Hipotecario).

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, la Registradora calificante acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado, por los defectos indicados.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogará por un plazo de sesenta días a contar desde que se reciba la última de las comunicaciones que se han de practicar de esta calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Fuenlabrada, a diez de abril de dos mil veintitrés La registradora, Dulce Calvo González-Vallinas.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 13 de abril de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

1.º (...)

4.º Que no estando de acuerdo con dicha calificación en lo que se refiere a los Fundamentos Jurídicos 1 al 3, ya que los restantes responden a una actuación propia del presentante al margen de la escritura, interpongo recurso gubernativo sobre la base de los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Vaya por delante que no se trata de inscribir una obra por antigüedad, pues la edificación ya fue inscrita en su día, sino de hacer constar en el RP la finalización de una obra antiquísima, ya registrada. En concreto, la escritura de obra nueva es de 09/02/1990, habiéndose inscrito el 25/07/1990. Algo más de 30 años. Se trata, por tanto, de una inscripción muy anterior a toda la normativa urbanística/registral/catastral en la actualidad vigente, incluso, anterior a la fundamental Ley 8/1990, de 25 de julio.

Se explican así ciertas carencias descriptivas del edificio en el RP, como la no indicación de la porción de suelo ocupada por la edificación (actual art. 202 Ley Hipotecaria -LH-), pues el asiento solo refleja la superficie total construida, mientras que la edificación tiene varias plantas, en concreto, tres plantas y semisótano. Reparemos en que, según la propia nota de calificación, la edificación “ocupa una superficie total construida de...”, frase donde el énfasis debe ponerse en el adjetivo “total”, antes que en el verbo “ocupa”, pues entonces no estaba en vigor el art. 45 RD 1093/1997, de 4 de julio, sino el art. 51.4 Reglamento Hipotecario, que simplemente exigía la indicación de la “medida superficial”. Es el total de los metros cuadrados edificadas, la superficie agregada de todas las plantas del edificio, no solo la de su planta baja. Por ello, no se desprende de la inscripción que el edificio ocupe 2.599’75 m² de parcela, sino que esta es la superficie construida de toda la edificación, insisto, de todas sus plantas, lo cual es muy distinto.

Por otro lado, el terreno sobre el que se levantó el edificio fue cedido por el mismo Ayuntamiento de Fuenlabrada, precisamente para la construcción de un colegio. Distintos avatares llevaron posteriormente a que la parcela inicial sufriera una pérdida de metros cuadrados, por cesión a colindantes para viales y jardines, que no se reflejaron en el RP, donde se mantiene la superficie inicial de 6.500 m².

Para hacer constar la finalización de la obra los otorgantes se valen de la certificación catastral descriptiva y gráfica, donde figura como año de construcción el 1991. Asimismo, para aclarar posibles dudas en relación con la superficie de ocupación de la parcela, en la escritura se señala que esta se corresponde con las dos construcciones de la planta baja que aparecen en el catastro, es decir, 1.067 m² para la edificación destinada a enseñanza, y otros 610 m² para la construcción destinada a uso deportivo, El resto de la construcción está en plantas altas o en sótano. De nuevo, hay discrepancias con el RP, porque hubo ampliaciones posteriores que no fueron objeto de inscripción, por eso aparece una superficie construida en catastro de 3.806 m², pero la porción ocupada, según catastro, es de 1.677 m². Con la indicación de esta última, no se pretende modificar la descripción registral del edificio; sino completar un dato que falta en el RP.

A partir de aquí, son dos los problemas que plantea el RP. El primero es de pura identificación, pues el RP tiene dudas sobre la identidad de la finca y su correspondencia con la catastral indicada, aludiendo en dos ocasiones a la “ubicación de la finca”. Obviamente, diferencias de superficie entre catastro y RP existen, tanto respecto de la parcela, como de la edificación, pero poner en cuestión que se trate de la misma finca,

quizá sea un poco exagerado. No parece que, en la localidad de Fuenlabrada, y más específicamente en la calle (...), resulte posible dar con otro centro de enseñanza del que sea titular la sociedad “C.E.C.B.A.F. Khalil Gibran, SAL”.

Tampoco ofrecen muchas dudas los linderos, aunque la nota de calificación insiste en que aparece en el RP sin número, y, en cambio, con el número (...) en el catastro. Si el RP busca la finca registral 28.489, también propiedad de “C.E.C.B.A.F. Khalil Gibran, SAL”, en virtud de una segregación y cesión por parte del Ayuntamiento a dicha sociedad en escritura de fecha 05/06/2009, número 624 del protocolo del notario de Fuenlabrada, Don José Ordóñez Cuadros, podrá ver que se corresponde con la parcela catastral con la que linda por el sureste según la certificación (es una parcela con destino urbanístico muy concreto, sin edificabilidad). El lindero este de la finca que nos ocupa no ha cambiado en el RP, y sigue hablando únicamente de terreno destinado a guardería infantil (en la actualidad, escuela infantil [...]), pero, ahora, por ese lindero, están las dos fincas de la certificación catastral, y es una información que también resulta del RP, aunque no aparezca en el folio de esta finca. Solo hay que buscarla. Siguiendo por ahí verá que la escuela (...) es el número (...) de la calle (...), así que nuestra finca solo puede ser el número (...) A su vez, por el norte linda con la calle, aunque en RP no figure el número, y por el resto con lo que claramente son viales y jardines, pero en la descripción registral son propietarios ya desaparecidos. De todos modos, barrunto que, sí el RP hiciera una mínima pesquisa de esos colindantes, podría comprobar que ya no son “(...)” y “(...)” sino los que figuran en catastro.

No sé, tengo la sensación de que, salvo para el RP, en Fuenlabrada resulta notorio que centro escolar “(...)” solo hay uno, en la calle (...), y que, diferencias de superficie al margen, se trata de la misma finca en RP y en catastro.

Esto supuesto, teniendo en cuenta que la descripción de nuestra finca, tanto por terreno, como por edificación, permanece inalterada desde el año 1990, es normal que existan ciertos desajustes con el catastro, sobre todo por ser una zona que, desde entonces, ha experimentado una profunda transformación urbanística, incluida la posibilidad de que el propietario haya hecho ulteriores ampliaciones, que tampoco está obligado a inscribir. Pero es que las cosas son así en el mundo real, que evoluciona al margen del RP, y son sus asientos los que muchas veces quedan por completo desfasados. Actualizarlos, a veces, es una tarea hercúlea, pero en este caso se pretende una actualización muy modesta. Simplemente, que conste en la descripción de una edificación ya inscrita, que se acabó hace más de treinta años, y para ello los interesados se sirven de la certificación catastral.

El interés en hacerlo, según me manifestaron los otorgantes, solo responde al hecho de que en las notas simples que se expiden de esta finca, como así puede verse en la que figura incorporada a la escritura, se cuela un aviso del siguiente tenor: “conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del Real decreto 1093/97, se hace constar que la obra nueva está inscrita en construcción, quedando pendiente de la constancia en el registro de la finalización de la misma”. Aviso que, al lector no experto en los arcanos del Derecho registral español, puede suscitar cierta alarma, como si todavía faltara. por cumplir algún requisito fundamental. De todos modos, llama la atención la norma reglamentaría citada, pues entró en vigor con posterioridad a la inscripción de la obra, así que nada se hizo constar entonces en la correspondiente nota de despacho, que es el lugar donde se debe reflejar, y no en las notas simples informativas. Por lo que después indico, esa situación de pendencia revela que, para el RP, se trata de un procedimiento inacabado, lo cual, como veremos, quizá no sea irrelevante a efectos de derecho transitorio.

Que esta certificación al final no sea idónea por dudas del RP sobre la identidad de la finca, un poco sí que sorprende. De todos modos, tampoco sería tan difícil para los interesados obtener una certificación municipal que así lo declare. El tema de las coordenadas de la huella de la edificación, ya es otra historia.

El objetivo de la identificación de la porción del suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica es permitir al RP comprobar si

la edificación se encuentra plenamente incluida dentro de la finca registral, así como controlar la influencia sobre fincas privadas de zonas de dominio público o servidumbres públicas. El criterio de la DGSJFP es que, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud se presente en el RP a partir del 01/11/2015, será necesario, en todo caso, que la porción de suelo ocupada esté identificada de ese modo. En nuestro caso, no se trata de inscribir la edificación, que ya lo está desde hace más de 30 años, sino de reflejar el hecho de su terminación, aunque el criterio es el mismo, según parece desprenderse de la Res. de 28/09/2016.

De todos modos, puesto que el art. 202 LH se incluye en el Título VI LH, cabe entender que el procedimiento registral para la inscripción de la obra se inició el año 1990, quedando pendiente solo el reflejo registral de su terminación, y en el fondo es lo que da a entender el mismo RP en su nota simple informativa cuando invoca el art. 51 RD 1093/1997, porque se trata de un procedimiento "pendiente", según proclama en la publicidad formal que expide, en cuyo caso le debería ser aplicable la DT única Ley 13/2015, es decir, que se practique con arreglo al anterior art. 208 LH, que no exigía esa información ("continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior"). Solo se trata de que el RP sea coherente con sus propios actos.

En cualquier caso, aunque se aplicara la nueva normativa, para facilitar ese trámite, y al no figurar en el RP el dato de esa ocupación, en la escritura se completa la descripción indicando que es la que resulta de la certificación catastral, pues no deja de ser la superficie en planta baja de los dos cuerpos de edificación, el principal destinado a la escuela y el gimnasio cubierto. La diferencia entre la superficie construida del RP y la del catastro provoca que haya metros en el segundo, que no lucen en el primero, pues hay ampliaciones de obra que no han sido inscritas, ni ahora se pretende, pues la descripción del edificio, y su superficie construida total, sigue siendo la misma. Simplemente se indica, a efectos de su ubicación concreta, que ese edificio ocupa 1.677 m² de la parcela, según resulta de catastro, pero esto no supone contradicción entre ambas oficinas, sino completar la descripción -incompleta- de una, con la información -completa- que ofrece la otra (nada que ver con el supuesto de hecho de la Res. de 27/07/2017, donde sí que figuraban en RP los metros de ocupación). Los metros que faltan en el RP están en alto, no a ras de suelo, y ahora no se declaran (para las ampliaciones de obra, sin alteración de la planta baja, no se exige georreferenciación, v. Res. de 23/05/2016). Aunque referida a un supuesto distinto, vale la pena traer a colación la doctrina de la Res. de 13/02/2014: "con la incorporación al folio registral de la referida descripción no se está llevando a efecto una rectificación que implique una alteración de la delimitación perimetral de la finca o del volumen edificado, que ponga en duda su identidad tal como se describe la misma en la inscripción primera... Solo se persigue solventar las imprecisiones existentes en cuanto a la superficie de la finca, especificar los metros edificados en cada una de las dos plantas que ya se reflejan en el asiento registral... ha de respetarse en principio la descripción obrante en el folio registral, lo cual no es óbice para complementar aquellas imprecisiones que pudieran existir, sobre todo si se tiene en cuenta la fecha de la inmatriculación. Por otro lado, la especificación o concreción de los metros construidos entre las dos plantas... no hace sino seguir el criterio de la Resolución de 11 de junio de 2013").

Siendo así, el problema no vendría por las coordenadas de la edificación, que serían las de catastro, sino por las coordenadas del terreno, pues el RP carece de ellas. Pero la doctrina de la DGSJFP no exige necesariamente la previa inscripción de la delimitación geográfica y la lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice está ubicada la edificación, pues admite que el RP llegue a la conclusión, por otros datos descriptivos, de que su emplazamiento es correcto (Res. de 20/01/2020, de 28/09/2016). En nuestro caso, unas coordenadas sí que existen, y son nuevamente las de la finca catastral. Si la superficie registral de la finca fuera inferior a la catastral, claramente no servirían a este propósito, pero es al revés, es en el RP donde la parcela tiene más metros cuadrados, y en principio hemos de tomar esa superficie como punto de partida. Por ello, si en el catastro la finca está bien ubicada, con mayor razón lo estará en el RP, con muchos más

metros de parcela, sin riesgo alguno de invasión, no ya de otras colindantes, sino de espacios cedidos, pues son metros que el catastro ya descuenta. En la escritura no se pide la coordinación gráfica, ni la rectificación por defecto de la cabida de la finca (esta ha sido una iniciativa posterior de los interesados, también rechazada por el RP), sino la mera indicación del fin de la obra, y para comprobar que la edificación está dentro de su solar, al RP le basta la información del catastro.

Por otro lado, en cuanto a la fecha, si la edificación en catastro tiene una antigüedad del año 1991, tanto da que en el catastro haya más metros construidos que en el RP, pues la cuestión es que estos últimos estén cubiertos, y necesariamente lo están. Además, no es necesario acreditar la fecha exacta de terminación de las obras, pues, como afirmó la Res. de 19/04/2016, “el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidas por la ley entre las que no se encuentra la fecha exacta de la terminación de la obra”. Por eso, como regla general, y según destaca la Res. de 28/06/2017, “debe rechazarse toda posición basada en la exigencia generalizada de previa certificación administrativa acreditativa bien de la naturaleza del suelo, bien de la propia prescripción de la acción de disciplina, pues sería del todo contrario al espíritu que inspira la redacción del citado artículo 28,4” (enumeración de casos a la que, posteriormente, la Res. de 31/07/2018 añadió, “bien, como se pide en este caso, de la no existencia de infracción de normas urbanísticas”).

Recordemos que la descripción en el RP se corresponde ahora con la edificación inicial, sin tener en cuenta alteraciones posteriores que hayan tenido lugar, por eso, no es exactamente aplicable la doctrina de la Res. de 23/04/2014, donde no se aceptó la mera indicación del año de construcción (1970) que aparece en un recuadro de la certificación catastral, ante las dudas que generaba el despliegue de la edificación en dos etapas, sin que hubiera base para entender que aquella fecha fuese precisamente la de la ampliación, y no la de la construcción inicial. En el supuesto de dicha resolución el RP había llevado a cabo su propia pesquisa en el catastro, de la que resultaba una alteración en el año 2010 (la escritura era de 2013), lo que hacía insuficiente la referencia al año de construcción según la certificación. De todos modos, en nuestro caso, la fecha de la última modificación descriptiva en el catastro es de 2009, lo que nos seguiría dejando fuera de cualquier acción urbanística.

Por el contrario, para el RP, al entender equivocadamente que los 2.599'67 m² son de ocupación, la contradicción con el catastro es manifiesta. Es de tal envergadura que la única subsanación posible pasaría, según demanda el RP, de un lado, por reducir la superficie de la parcela mediante la inscripción de las cesiones u otros negocios traslativos que no han accedido al RP, o la segregación de esos metros para que se mantengan como superficie pendiente de ser cedida, y, de otro lado, por la ampliación de la obra para que en el RP figuren los metros construidos de catastro. No soy quién para opinar por otro, pero tengo la impresión de que, en esas condiciones, al final, los interesados dejarán pasar la indicación del fin de obra en el RP, pues las obras, y con ellas la prescripción de posibles acciones urbanísticas, se acaban cuando se acaban y no cuando lo dice el RP, por mucho que el pomposo art 51 RD 1093/1997 nos suelte un latinajo para darle a ese dato en el asiento bastante más importancia de la que, en realidad, tiene.

Ciertamente, en esta materia los operadores jurídicos estarnos por completo a merced de la actitud del RP, pues no deja de ser su responsabilidad aceptar otros datos descriptivos para llegar a la certeza de que la porción de suelo ocupado por una edificación se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir (Res. de 28/09/2016)... Pero, en mi humilde opinión, ahora concurren circunstancias específicas más que justificadas para hacer ese esfuerzo, pues hablamos de una finca única, singular, insusceptible de confusión con otra, inscrita como tal hace más de treinta años, con metros de sobra en el RP, pero no

deja de ser la responsabilidad del RP, así que, si persiste en sus dudas, veo difícil que el Centro Directivo revoque su calificación, y habrá que acatarlo, No obstante, como notario que autorizó la escritura de fin de obra, me considero obligado a defender la que, estimo, es una legítima y muy razonable pretensión de los otorgantes. Si no soy capaz de convencer al RP, menos a la DGSJF, pero poco más puedo hacer».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 a 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; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 12 de noviembre de 2012, 16 de diciembre de 2013, 1 de marzo y 19 de abril de 2016, 22 de marzo de 2017 y 2 de enero, 1, 4 y 23 de abril, 19 de julio y 4 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020, 28 de enero, 29 de junio, 29 de septiembre y 22 de diciembre de 2021, 31 de marzo de 2022 y 2 de junio de 2023.

1. El presente recurso tiene por objeto la constatación registral de la terminación de una obra declarada en construcción, acreditándose la antigüedad de la obra mediante certificación catastral descriptiva y gráfica no coincidente con la descripción literaria de la obra que consta inscrita.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente:

– La finca 5.403 de Fuenlabrada figura inscrita en el Registro como parcela de terreno sita en una calle sin número de 6.500 metros cuadrados de superficie sobre la que se está construyendo un centro escolar formado por dos edificaciones: un edificio principal de tres plantas y semisótano, y un gimnasio cubierto, siendo la superficie total construida de 2.599,76 metros cuadrados. No consta la superficie ocupada por la edificación.

– La descripción de la edificación y de la finca contenida en el acta de finalización de obra es idéntica a la registral, salvo su ubicación, pues concreta que está ubicada en el número 13 de la misma calle.

– En el acta se hace constar lo siguiente: «la obra nueva (...) quedó terminada en el año 1993, lo que se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica (...), de la que resulta que la fecha cierta de terminación de la construcción es el citado año 1993, su superficie construida es la de 3.321 m², dimensiones de la edificación y sus características, así como la superficie ocupada de la parcela, sin que, por lo demás, conste en el Registro de la Propiedad la existencia de ningún expediente de disciplina urbanística (...). Para el caso de que sea necesario, toda vez que la obra nueva se inscribió mucho antes de la entrada en vigor de la normativa que lo exige, con relación a las coordenadas georreferenciadas de la superficie ocupada por las edificaciones, declaran que son las que constan en el Catastro, a las que se remiten. A tal fin manifiestan que la superficie de ocupación de la parcela corresponde con las dos construcciones [sic] de la planta baja, es decir, 1067 metros para edificación destinada a enseñanza, y otros 610 metros para construcción destinada a uso deportivo. El resto de la construcción está en plantas altas o en sótano».

– La certificación catastral incorporada se refiere a la parcela ubicada en dicha calle, número 13, con una superficie de solar de 4.220 metros cuadrados y una superficie construida en total de 3.806 metros cuadrados, de los cuales, 610 metros cuadrados ubicados en planta baja están destinados a «uso deportivo» y el resto a «enseñanza» distribuidos de la siguiente forma: 717 metros cuadrados en planta sótano; 1.067 metros cuadrados en planta baja; 695 metros cuadrados en planta primera, y 717 metros cuadrados en planta segunda, figurando como año de construcción 1991, aunque de los antecedentes de Catastro resulta que en el año 1993 la superficie total construida era de 3.321 metros cuadrados, hasta el año 1999 en que pasó a ser de 3.806 metros cuadrados.

– Sin embargo, se observa del plano gráfico del Catastro la existencia de cuatro edificaciones distintas.

– El presentante aportó con posterioridad certificado de final de obra sin firma legitimada ni descripción de la obra ni de la finca y una instancia solicitando la adaptación de la superficie de la finca a la que figura en el Catastro, manifestando que la diferencia de superficie se debe a cesiones no inscritas.

La registradora advierte la existencia de un total de cinco defectos. Los tres primeros se refieren a la imposibilidad de acreditar la antigüedad de la obra con la certificación catastral aportada: a) por existir dudas de identidad entre la finca registral y la parcela catastral con la que se dice corresponde, fundadas en la distinta ubicación y superficie del solar; b) por no coincidir la superficie construida que consta en el Registro con la que figura en el Catastro, y, c) porque, por consiguiente, no pueden obtenerse de dicha certificación las huellas de la edificación. Los dos últimos defectos, basados en una actuación posterior del presentante, relativos al certificado final de obra sin descripción y sin firma legitimada y a la imposibilidad de inscribir un defecto de cabida no son objeto de recurso.

El notario autorizante del acta y ahora recurrente, considera que no se trata de inscribir una obra por antigüedad, sino de hacer constar en el Registro la finalización de una obra antiquísima, ya registrada. Juzga desmesuradas las dudas de la registradora en cuanto a la identidad de la finca por tratarse de un centro escolar notoriamente conocido en Fuenlabrada y sostiene que la diferencia de metros construidos que resultan de la certificación catastral obedece a la posterior ampliación en plantas altas que ahora no se declaran, pudiendo obtenerse de la misma las coordenadas ocupadas por la edificación.

2. En primer lugar, debe ponerse de manifiesto, que, en el presente caso, al contrario de lo que afirma el recurrente, del acta resulta que se ha optado por la constancia de la finalización de la obra por «antigüedad» y que no se trata de una declaración de obra nueva «por vía ordinaria», ya que únicamente se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica para acreditar la antigüedad de la obra y se alude a que no consta en el Registro de la Propiedad la existencia de ningún expediente de disciplina urbanística, por lo que los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 28.4 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.

En este sentido, debe recordarse que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada.

Es el otorgante suficientemente informado quien debe valorar adecuadamente las ventajas e inconvenientes de optar por la vía prevista en el número 1 o por la del número 4 de dicho precepto y tomar una decisión para la que no debería atender simplemente a la aparente ventaja o facilidad que ofrece al artículo 28.4 en cuanto a la reducción de requisitos documentales exigibles en comparación con los del artículo 28.1, sino considerar también otras consecuencias jurídicas que ello supone.

3. Entrando en el fondo de las dos primeras cuestiones planteadas, debe traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada entre otras por la de 31 de marzo de 2022), 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.

En relación con la parcela sobre la que se asienta la edificación, es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuando dispone: «(...) se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

En el presente caso, aunque el notario recurrente no albergue dudas sobre la correspondencia de la finca basadas en el notorio conocimiento de la existencia de un centro escolar en esa calle, a tenor del indicado precepto no puede entenderse que haya identidad entre la finca registral y la parcela catastral, pues existe una diferencia de superficie muy superior al 10% y tampoco se ha acreditado el cambio de número de la calle.

En cuanto a la construcción, es cierto que este Centro Directivo ha mantenido en sede de inmatriculación (vid., por todas, Resolución de 8 de noviembre de 2019), que la identidad de la finca se entiende referida exclusivamente al espacio físico ocupado por la finca sin que obligatoriamente deba extenderse a las edificaciones que pueda haber en ella, doctrina igualmente extensible a las fincas registrales inscritas.

Sin embargo, el artículo 28.4 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, permite utilizar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca como medio para acreditar la antigüedad de la obra, siempre que en la misma conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

En este caso, tampoco coincide la descripción que contiene la certificación (3.806 metros cuadrados construidos) con la que aparece en el título y en la inscripción (2.599,76 metros cuadrados). Ni siquiera con los metros que en los antecedentes de Catastro aparecen como construidos en el año 1993 (3.321 metros cuadrados).

Por ello, aunque la diferencia de metros pueda deberse a que se hayan producido ampliaciones posteriores en plantas elevadas como sostiene el recurrente, lo cierto es que no resulta indubitadamente de la certificación catastral que los metros que aparecen como construidos en la certificación catastral se refieran a los que figuran en el Registro.

Es más, existe en la certificación catastral una divergencia entre sus datos descriptivos y los gráficos, pues de los primeros se infiere la existencia de dos edificaciones, la de uso deportivo de solo planta baja y la de enseñanza, de tres plantas más sótano; y, sin embargo, del plano gráfico de la certificación se observa claramente la existencia de dos edificaciones más, ambas de planta baja, por lo que en total aparecen cuatro edificaciones.

Resulta evidente por todo lo expuesto, que no puede inscribirse la terminación de la obra cuando la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad en nada coincide con la del Registro, pues difiere la superficie, la ubicación, los metros cuadrados construidos y el número de edificaciones, sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios su antigüedad.

Precisamente para supuestos como el ahora planteado, 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 el 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.

4. El tercero de los defectos señalados por la registradora se refiere a la discrepancia entre las coordenadas de referenciación de la «huella de la edificación» y la descripción literaria de la obra nueva según el Registro y el título, por lo que no puede determinarse la ubicación gráfica concreta de metros cuadrados ocupados por las edificaciones.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, establece que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

En el supuesto de este expediente, no consta en el Registro la superficie de la parcela ocupada por la edificación, si bien el notario autorizante se remite en cuanto a las coordenadas georreferenciadas a las que resulten de la certificación catastral, aclarando que la superficie de ocupación de la parcela corresponde con las dos construcciones de la planta baja, es decir, 1.067 metros para edificación destinada a enseñanza, y otros 610 metros para construcción destinada a uso deportivo.

Sin embargo, tal y como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de Derecho, al no poder entender que existe correspondencia entre la finca registral y la certificación catastral incorporada, tampoco pueden extraerse de la misma sus coordenadas georreferenciadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 21 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.