

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

8447 *Resolución de 11 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Écija, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña Lorea Vázquez Romero, notaria de Fuentes de Andalucía, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Écija, don Agustín Jesús Antrás Roldán, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva.

Hechos

I

Se autorizó el día 8 de noviembre de 2023 por la notaria de Fuentes de Andalucía, doña Lorea Vázquez Romero, con el número 1.650 de protocolo, una escritura de declaración de obra nueva terminada.

II

Presentada el día 5 de diciembre de 2023 copia auténtica de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Écija, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la escritura de declaración de obra nueva terminada, autorizada en Fuentes de Andalucía, el día ocho de noviembre de dos mil veintitrés, ante la notario, doña Lorea Vázquez Romero, bajo el número 1.650 de su protocolo.

Hechos.

Primero. Con fecha cinco de diciembre de dos mil veintitrés, se ha presentado en éste Registro de la Propiedad, bajo el asiento 824 del Diario 169, copia autorizada electrónica exacta del indicado documento, en virtud del cual, los esposos doña S. E. L. T. y don J. M. R. H., dueños de la finca registral número 1.267 del término municipal de Cañada Rosal, declaran que sobre dicha finca, que consta descrita en este Registro como “parcela edificable, señalado con el número veintidós general, del plan parcial SR-3, situado en el ruedo de Cañada Rosal (Sevilla). Tiene su acceso por el viario número cuatro. Mide doscientos cinco metros cuadrados...”, dichos señores han construido, con las preceptivas licencias y autorizaciones, la siguiente edificación, cuya descripción detallada y actualizada, es: “vivienda unifamiliar de dos plantas, sita en el [sic] calle (...), de Cañada Rosal. Tiene una superficie de solar de doscientos cinco metros cuadrados,...”. Se incorporan y acompañan los siguientes documentos:

– Certificado catastral descriptivo y gráfico obtenido en sede electrónica de Catastro, expedido el día dos de noviembre pasado, del que resulta que la superficie gráfica de solar es de doscientos tres metros cuadrados.

– Notificación de licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar, concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cañada Rosal de veintidós de junio de dos mil veintidós.

– Certificado del Arquitecto autor del proyecto, don A. P. C., expedido el día dos de noviembre de dos mil veintitrés, a través del cual se certifica el final de la obra declarada, y en el que se indica que la superficie de solar es de ciento ochenta y siete metros cuadrados.

– Certificado final de la dirección de la obra, expedido el día veintitrés de febrero de dos mil veintitrés, firmado por el Arquitecto Técnico D. J. L. J. y el Arquitecto D. A. P. C. y visado por los Colegios correspondientes.

– Notificación de Licencia de Ocupación, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha tres de mayo de dos mil veintitrés.

– Coordenadas UTM en las que, sin embargo, faltan las correspondientes a uno de los vértices, de forma que no resultan en su totalidad las coordenadas ni del solar ni de la superficie ocupada por la edificación, ni puede determinarse si esta coincide con la que resulta de la descripción del edificio.

– Certificado de Eficiencia Energética de Edificio.

– Modelo C10 de autoliquidación del impuesto.

– Finalmente se ha recibido desde la Notaría de Fuentes de Andalucía, Libro del Edificio.

Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos los artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se han observado la existencia de los siguientes defectos subsanables que impiden la inscripción en la forma solicitada:

1.º “Se hace necesario acompañar para su inscripción en el Registro las coordenadas completas de la porción de suelo ocupada por la edificación. Las mismas han de coincidir con la descripción que se hace en el título, del que resulta que la superficie construida de la planta baja es de ciento cincuenta y dos metros con treinta y siete decímetros cuadrados”.

2.º “Se indica en la descripción de la finca, sobre la que se declara la obra construida, que la misma tiene una superficie de solar de doscientos cinco metros cuadrados, que es la que consta inscrita en el Registro. No obstante, del certificado del Arquitecto autor del proyecto que obra unido al título resulta que la superficie del solar es de ciento ochenta y siete metros cuadrados. Debe ser coincidente la descripción que conste en el título con la que hace el Arquitecto director de la obra, no sólo en cuanto a la obra en sí, sino al solar sobre el que se construye”.

Fundamentos de Derecho.

1.º Respecto a los defectos apuntados, en cuanto al primero, cabe decirse que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, dispone: “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable a cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.”

– Las coordenadas tal como ha señalado la RDGRN de fecha 8 de febrero de 2016 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 día 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.

La DGRN da facilidades técnicas para cumplir con la Ley señalando:

- La georreferenciación de la superficie ocupada deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referenciación que se especifica en la Resolución conjunta y que es el mismo que utiliza el Catastro (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias).
- No necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML.

En el supuesto en que se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, en Resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015, respecto de los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad, establece que la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

Asimismo, el técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los requisitos técnicos relacionados en la citada Resolución.

2.º Respecto al segundo defecto, debe subsanarse dada la gran importancia que tiene saber indubitadamente la superficie que mide realmente el solar sobre el que se declara la obra nueva terminada, todo ello en base al principio de especialidad registral, artículo 9 a de la Ley Hipotecaria.

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020 establece lo siguiente:

“...el certificado técnico que exige el párrafo a) del apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de 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 certificado...”

En base a dicho precepto, ya antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. ‘Vistos’), que el requisito de la ‘descripción coincidente’ tiene dos aspectos. Por una parte, al hacer referencia a la finca, la descripción coincidente incide en la necesidad de identificación de la finca sobre la que se declara la obra nueva con la finca registral... Pero el requisito de la coincidencia descriptiva no se agota en la necesidad de identificación, que es esencial y aquí no se produce; sino además, en la coincidencia de descripción de la parcela sobre la que se pretende declarar la obra nueva, que tampoco coincide, según ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta resolución. No es lo mismo que sobre una finca de mayor extensión conste edificada una obra, que si consta sobre una parcela de superficie muy inferior, pues aparte de la falta de identificación, no existe ‘descripción coincidente’ de la finca y el precepto exige no sólo la identificación de la obra sino la descripción coincidente de la finca, que tampoco aquí se produce.”

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, el Registrador de la Propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y en consecuencia suspende su inscripción por causa de los defectos subsanables apuntados en el antecedente segundo.

La presente calificación negativa parcial lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Agustín Jesús Antrás Roldán registrador del Registro de la Propiedad de Écija, a día cinco de febrero de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Lorea Vázquez Romero, notaria de Fuentes de Andalucía, interpuso recurso el día 9 de febrero de 2024 por escrito en el que indicaba, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos.

Presentada la escritura indicada en el Registro de la Propiedad de Écija el 5 de diciembre de 2023, dos meses después ha sido objeto de calificación en la rechaza la inscripción en base a dos defectos, de los cuales es objeto de recurso el 2.º:

2.º “Se indica en la descripción de la finca, sobre la que se declara la obra construida, que la misma tiene una superficie de solar de doscientos cinco metros cuadrados, que es la que consta inscrita en el Registro. No obstante, del certificado del Arquitecto autor del proyecto que obra unido al título resulta que la superficie del solar es de ciento ochenta y siete metros cuadrados. Debe ser coincidente descripción que conste en el título con la que hace el Arquitecto director de la obra, no sólo en cuanto a la obra en sí, sino al solar sobre el que se construye”.

Fundamentos.

I. En primer lugar, llama la atención ya que la escritura se presentó el 5 de diciembre de 2023, por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la ley Hipotecaria debería haberse calificado el plazo de 15 días hábiles.

II. Entrando en el fondo del asunto, la nota fundamenta que:

“debe subsanarse dada la gran importancia que tiene saber indubitadamente la superficie que mide realmente el solar sobre el que se declara la obra nueva terminada, todo ello en base al principio de especialidad registral, artículo 9 a de la Ley Hipotecaria.”

La suspensión de una inscripción no puede ser despachada simplemente por “la importancia” que entienda el que pueda tener un dato físico, sino que hay que alegar jurídicos concretos.

Aunque es aconsejable, recomendable... ningún precepto legal exige como requisito necesario para poder inscribir un título en el registro que la superficie registral de la parcela coincida con la real.

El artículo 28 del texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015, simplemente exige que la certificación expedida por el técnico acredite que la descripción de la obra se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En ningún caso exige que haga constar los metros de la parcela en que se ubica, de manera que si la misma está perfectamente identificada (por ejemplo, si dijera “que sobre la registral ‘x’ se ha construido...”) sería suficiente. Por razón de más, si no se exige que el técnico haga constar los metros que tiene la parcela, en ningún caso es requisito que los metros que dice el técnico que tiene la parcela sean los que refleja el registro.

Por su parte, el artículo 46 del RD 1093/1997 de 4 de julio de inscripción de netos de naturaleza urbanística, exige que se acredite por el técnico que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.

Dicho artículo anterior, el 45 simplemente exige como extremos que han de constar en la escritura de obra nueva, y en consecuencia, a los que ha de referirse la certificación del técnico: "el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados". En ningún caso habla de la superficie de la parcela en su totalidad, sino exclusivamente de la de la porción que ocupa la edificación

De igual forma, en línea con lo anterior, el párrafo segundo del artículo 202 de la ley Hipotecaria, exige identificar mediante sus coordenadas de referenciación geográfica la porción de suelo ocupada por la edificación, sin que como ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública entre otras en la Resolución de 20 de mayo de 2020 que alega el registrador) haya que georreferenciar la parcela en su totalidad, por mucho que le pueda parecer "importante" al registrador.

La resolución de 20 de marzo de 2020 que alega el registrador, nada tiene que ver con el caso que nos ocupa. No se exigía que coincidiera superficie y la que dijera el técnico en el certificado, sino que reconocía que dadas las varias diferencias la descripción de la finca (no solo superficie) que constaba en el registro y en la certificación, era lógico que el registrador tuviera dudas de que la finca a la que se refería el certificado en la que se describía la edificación era la misma que la registral en la que dicha edificación pretendía inscribirse.

En nuestro caso el registrador no se plantea dudas fundadas respecto a que la finca registral sea la misma a la que se refiere el arquitecto en el certificado. Simplemente alega que la superficie del solar que expresa el arquitecto no coincide con la registral. La DG no exige "descripción coincidente" como dice el registrador, sino simplemente que no haya dudas de que el certificado esté refiriéndose a la misma finca registral en la que se pretende inscribir la obra, cosa que en ningún caso pone en tela de juicio el registrador.

Además, de la propia certificación del arquitecto, resulta claramente que se trata de un simple error, ya que aunque habla de 187 metros de solar, cuando describe la baja expresa que tiene 152,37 metros construidos y un patio de 50,79 metros, lo que hace un total de 203,16 metros de suelo, superficie idéntica a la catastral y semejante a la registral, de la que difiere simplemente 1,84 metros... no hay duda de que es la misma finca.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 16 de febrero de 2024 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de abril de 2011, 1 de febrero, 10 de marzo y 12 de noviembre de 2012, 16 de diciembre de 2013, 1 de marzo de 2016, 22 de marzo de 2017 y 23 de abril, 19 de julio y 4 y 26 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 4 de marzo de 2020 y 29 de junio y 29 de septiembre de 2021.

1. La única cuestión que se discute en el presente expediente es si cabe inscribir una declaración de obra nueva terminada cuando el certificado del técnico no coincide la superficie de la finca sobre la que se declara la obra, respecto de la que obra en el Registro.

El registrador suspende la inscripción por entender que hay un error material en el certificado del arquitecto autor del proyecto que obra unido al título, del que resulta que la superficie del solar es de 187 metros cuadrados mientras que en el Registro es de 205 metros cuadrados. A su juicio debe ser coincidente la descripción que conste en el título con la que hace el arquitecto director de la obra, no sólo en cuanto a la obra en sí, sino al solar sobre el que se construye.

Este es el único defecto que se recurre, de los dos expuestos en la nota de calificación.

2. El defecto debe ser confirmado. Efectivamente el certificado emitido por el arquitecto autor del proyecto contiene un evidente error material en la descripción superficial de la parcela, error que puede constatarse mediante una simple operación aritmética.

Aunque de dicha discrepancia no resultan dudas fundadas respecto de la identidad de la finca ni de la ubicación de la obra cuya declaración se pretende en la escritura, y aunque de las coordenadas completas de la porción de suelo ocupada por la edificación no resulta duda que la obra nueva se asienta en la finca registral, parece razonable que dados los importantes efectos que la inscripción en el Registro de la Propiedad atribuye a los derechos inscritos de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública, la documentación en la que se basa no contenga errores, por otra parte, fácilmente subsanables por parte del técnico que emite el certificado en el que se basa la declaración de la obra. Además, es importante la precisión tanto en la superficie del solar como de la obra nueva declarada para determinar la superficie registral no ocupada por la edificación.

Por tanto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 11 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.