

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011144

RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2022, 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 interina de Gérgal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.

*(BOE de 19 de abril de 2022)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Inscripción de una obra nueva por antigüedad al amparo del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo.**

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. Para ello es necesario realizar una previa operación de **correspondencia de la referencia catastral con la finca registral**. Por ello, no es inscribible la obra nueva si la descripción que de la parcela se hace en la certificación catastral en nada coincide con la del Registro, es decir, cuando difiere la superficie, los linderos, la naturaleza del terreno y el paraje en el Registro y en la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad.

El sistema de folio real imperante en nuestro Registro obliga a una plena descripción e identificación de las fincas. Y cuando hay un cambio en la naturaleza y datos descriptivos de una finca inscrita, no pueden acreditarse tales extremos mediante la simple aportación de una certificación catastral referida a una parcela que en nada se asemeja a la finca inscrita, sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios su antigüedad en los términos previstos en los artículos 28.4 de la Ley de Suelo y 52 del Real Decreto 1093/1997, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, comparando los recintos derivados de las georreferenciaciones de la finca en la que se ubica la obra nueva y la de la superficie ocupada por la edificación. Asimismo, las modificaciones descriptivas podrían acreditarse mediante el específico procedimiento previsto para ello en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en el que podrían practicarse las diligencias necesarias para disipar las dudas expuestas por el registrador en su informe.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 199, 201 y 202.

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), art. 45.

RDLeg. 7/2015 (TRLRUR), art. 28.4.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 45 a 55.

En el recurso interpuesto por don J. A. C. L., abogado, en nombre y representación de don Joaquín y doña María Rosa Martínez Martínez, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Gérgal, doña Encarnación Sandoval Caro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de noviembre de 2021 ante el notario de Almería, don Emilio Eugenio Navarro Moreno, con el número 3.021 de protocolo, don J. y doña M. R. M. M. declararon, al amparo 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, una obra nueva sobre la finca registral 8.448 del término de Abrucena. La finca constaba inscrita en el Registro como rústica, con una superficie de 1.100 metros cuadrados, y lindaba al sur con camino y acequia. Se incorporaba para acreditar la antigüedad de la construcción certificación catastral descriptiva y gráfica de la edificación situada en «DS (...)», enclavada dentro de una parcela catastral de 2.750 metros cuadrados, que lindaba por todos sus vientos con personas físicas.

II

Presentada la indicada escritura de declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad de Gérgal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.
Asiento 1215 del Diario 91.
Notario autorizante: Emilio Navarro Moreno.
Protocolo: 3021/2021.
Registro de la Propiedad de Gérgal.

Visto por la Registradora interina del Registro de la Propiedad de Gérgal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1455/2021, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. El documento objeto de la presente calificación, escritura de declaración de obra nueva autorizada por el Notario de Almería, Don Emilio Navarro Moreno, el 18 de Noviembre de 2.021, número 3021 de protocolo, presentada a las 9:50 horas del día 1 de Diciembre de 2.021, bajo el asiento 1215 del Diario 91.

Segundo. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

Se declara una obra nueva a los efectos 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura, y dicha certificación no se corresponde con la identidad de la finca, al exceder la superficie del diez por ciento de la superficie inscrita, y estar situada en DS (...), según Catastro, y en el Pago (...) según el Registro, conforme al artículo 45 del Real Decreto 1/2004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro, y el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Acuerdo:

Suspender la operación solicitada, por las causas y en los términos que resultan de los fundamentos de derecho de la presente nota de calificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Gérgal, a 10 de diciembre de 2.021. La Registradora interina. Fdo. Encarnación Sandoval Caro».

III

Contra la anterior nota, don J. A. C. L., abogado, en nombre y representación de don J. y doña M. R. M. M., interpuso recurso el día 19 de enero de 2022 alegando lo siguiente:

«Primera. (...) En la meritada escritura pública se declaraba la obra nueva de un inmueble construido sobre la finca 8448 del Registro de la Propiedad de Gérgal, y habiéndose solicitado la inscripción registral de la misma, el citado Registro de la Propiedad la ha denegado argumentando que la "certificación catastral descriptiva y grafica incorporada a la escritura «...no se corresponde con la identidad de la finca, al exceder la superficie del diez por ciento de la superficie inscrita y estar situada en DS (...), según catastro, y en el pago (...), según el Registro".

Sin embargo, tal afirmación realizada por el Registro de la Propiedad de Gérgal es errónea, habiendo denegado la inscripción de forma improcedente conforme se explica en los siguientes ordinales.

Segunda. En primer lugar, la certificación de obra nueva que se pretende inscribir tiene como Referencia catastral la 000900100WG110001OK, cuya certificación obra unida a la escritura. Como se apreciar de su lectura, trata de un diseminado (DS). Estos tipos de inmuebles conocidos normalmente como «Diseminados», son construcciones en parcelas no urbanizables o rústicas, y tienen por lo general, una referencia catastral de rústica, relativa únicamente al suelo, es decir a la parcela rústica que es parte del catastro de rústica, y otra, referencia catastral de urbana, relativa solo a la construcción, pues a los efectos catastrales se considera como norma general urbana las construcciones destinadas a vivienda, aunque estén en suelo rústico.

Pues bien, tal y como aparece en la escritura, dicha vivienda o diseminado está ubicada en la parcela 29 del polígono 12, y así consta en el mencionado Certificado catastral en su apartado de «Relación de parcelas colindantes, donde se aprecia que la vivienda está enclavada en dicha parcela 29 del polígono 12 del Paraje o Pago (...), con Referencia catastral 04002A0120P0290000HB. También se ha incorporado a la escritura el Certificado catastral de esta última.

Es decir, que la ubicación de la edificación que se pretende inscribir es precisamente el de Paraje o Pago (...). Es cierto que en el certificado catastral de la citada vivienda esta tiene la denominación de DS (...) de Abruena, pero esa es su localización a efectos de urbana, puesto que como se ha acreditado en el apartado de «Relación de parcelas colindantes» se aprecia que la vivienda está enclavada en la parcela 29 del polígono 12 del Paraje o Pago (...), con Referencia catastral 04002A012000290000HB. Es más, en la propia descripción que se hace en la escritura, se indica que la vivienda está enclavada sobre la parcela donde se ubica con la que linda por todos sus vientos.

Así pues, existen dos referencias catastrales: una referente al suelo donde se ubica la vivienda, que es la 04002A012000290000HB; y otra atinente a la propia vivienda, que es la 000900100WG1180001OK. En ambas certificaciones queda palmario que la ubicación es "(...) Abruena, (Almería)".

Tercera. En segundo lugar, el Registro de la Propiedad de Gérgal (Almería), rechaza proceder a la Inscripción alegando que excede la superficie del diez por ciento de la superficie inscrita.

También esta afirmación es un evidente error del Registro de la Propiedad, y ello porque la superficie de la edificación a inscribir es de 148 metros cuadrados, y la parcela donde se ubica, que es la finca registral n.º 8448, tiene una superficie inscrita de once áreas, que equivalen a 1.100 metros cuadrados. Por lo tanto, la superficie construida es menor que la de la finca donde se ubica la construcción.

Es cierto que la Referencia catastral atinente a la finca donde se ubica la vivienda y que es la 04002A012000290000H, aparece una mayor superficie, pero tal y como consta en la propia escritura, dicha referencia está compuesta por la suma de varias fincas registrales pertenecientes al otorgante de la escritura, razón por la que no se ha solicitado inscribir el exceso de cabida. Lo que se ha solicitado al Registro de la Propiedad de Gérgal (Almería) es que se inscriba la obra nueva sobre la finca registral número 8448, cuya superficie es mayor (1.100 metros cuadrados) que la superficie de la construcción (148 metros cuadrados).

Cuarta. En vista de lo anterior es evidente que se ha producido un claro error por parte del Registro de la Propiedad de Gérgal (Almería), habiendo denegado indebidamente la inscripción de la construcción declarada mediante la Escritura de Declaración de Obra Nueva, con protocolo 3021/2021 del notario Don Emilio Navarro Moreno, puesto que se dan todos los requisitos para que se proceda a dicha inscripción».

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 9, 10, 199, 201 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 27 de mayo de 2005, 4 de diciembre de 2009, 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 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, 29 de septiembre y 22 de diciembre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una obra nueva por antigüedad al amparo del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La registradora suspende la inscripción solicitada por entender que no existe identidad entre la finca registral y la parcela catastral con cuya certificación se pretende acreditar la antigüedad de la obra, al no coincidir la localización, ni la superficie de ambas fincas, excediendo la diferencia del 10%.

El recurrente alega que se han incorporado a la escritura dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas diferentes; una relativa a la edificación y otra relativa a la parcela donde se ésta se ubica, reconociendo que ésta última tiene mayor superficie que la finca registral porque incluye otras fincas registrales del mismo dueño, «razón por la que no se ha solicitado inscribir el exceso de cabida».

2. Para resolver el presente recurso hay que traer a colación la doctrina de la Resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada en la de 22 de diciembre de 2021, 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.

Para ello 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».

Por ello, como ya se declaró en la Resolución de 22 de marzo de 2017 no es inscribible la obra nueva si la descripción que de la parcela se hace en la certificación catastral en nada coincide con la del Registro, es decir, cuando difiere la superficie, los linderos, la naturaleza del terreno y el paraje en el Registro y en la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad.

El sistema de folio real imperante en nuestro Registro obliga a una plena descripción e identificación de las fincas.

Y cuando hay un cambio en la naturaleza y datos descriptivos de una finca inscrita, no pueden acreditarse tales extremos mediante la simple aportación de una certificación catastral referida a una parcela que en nada se asemeja a la finca inscrita, sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios su antigüedad en los términos previstos en los artículos 28.4 de la Ley de Suelo y 52 del Real Decreto 1093/1997, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, como exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, comparando los recintos derivados de las georreferenciaciones de la finca en la que se ubica la obra nueva y la de la superficie ocupada por la edificación, como se dijo en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de abril de 2019. Asimismo, las modificaciones descriptivas podrían acreditarse mediante el específico procedimiento previsto para ello en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en el que podrían practicarse las diligencias necesarias para disipar las dudas expuestas por el registrador en su informe.

3. En el presente caso, no resulta acreditado que la superficie sobre la que se asienta la edificación esté ubicada dentro de la finca registral 8.448 del término de Abrucena.

La finca, sobre la que se declaró la existencia desde el año 1990 de una vivienda, almacén y aparcamiento de 148 metros cuadrados, consta inscrita en el Registro como: «Rústica: Trance de tierra situado en el término de Abrucena, en el Pago de (...), con una superficie de once áreas (...) Linda: Norte, herederos de A. L. L.; Sur, Camino de (...) y acequia de riego del mismo pago; Este, J. M. M.; Oeste, herederos de A. L. L.».

Como explica el recurrente en su escrito, en la escritura se incorporaron dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. La primera, con referencia catastral 000900100WG11B0001OK, es cierto que acredita la antigüedad de una construcción de 148 metros cuadrados, pero ésta se halla ubicada según la referida certificación en «DS (...) de Abrucena», observándose que se sitúa concretamente en el centro de la parcela 29 del polígono 12 de Abrucena. La segunda certificación, con referencia catastral 04002A012000290000HB, es la relativa a la citada parcela donde se encuentra la edificación (parcela 29, del polígono 12), que tiene una superficie de 2.750 metros cuadrados y todos sus linderos son móviles.

Existen pues importantes diferencias de localización, superficie (superiores al 10%) y linderos que impiden apreciar a la registradora la correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral en la que se sitúa la edificación, por lo que tampoco puede apreciar la antigüedad de la construcción que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Además, el recurrente afirma que la diferencia de superficie se debe a que la parcela 29 está formada por varias fincas pertenecientes al mismo titular y no solo por la registral 8.448, por lo que, al no estar georreferenciada la citada finca registral, no es posible determinar si la edificación se encuentra ubicada o no dentro de la misma.

Todo ello sin perjuicio de que, como ha quedado expuesto, pueda acreditarse la antigüedad de la edificación por otros medios probatorios distintos (certificación del Ayuntamiento, la certificación técnica o el acta notarial), siempre que no existan dudas fundadas de que se refieren a la misma edificación y que ésta se encuentra situada dentro de la finca registral correspondiente.

En consecuencia, 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, 31 de marzo de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.