Resolución de 16 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ocaña a inscribir la adjudicación de dos partes de una finca registral como entidades distintas.

(BOE de 7 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Suspensión de la inscripción de operaciones particionales por estar referidas a dos partes de una misma finca registral.

En materia de obra nueva, lo relevante para rectificar la superficie construida o la descripción de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los **requisitos propios para la modificación** de una obra nueva. Lo mismo resulta aplicable cuando se trata de una división material, como la que se hace en este caso al describirse en el inventario de los bienes de la causante como dos entidades independientes las dos partes de una casa que está inscrita en el Registro como una sola finca registral.

Es doctrina reiterada que, para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas, es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal, la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones por antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como **título administrativo habilitante** de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación.

Sentado lo anterior, resulta que en el título que ha motivado este recurso, **no reúne todos los requisitos** para la inscripción de la rectificación de la descripción de la edificación y de la división que se pretende.

En el recurso interpuesto por doña S. M. H. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ocaña, don Rafael Burgos Velasco, a inscribir la adjudicación de dos partes de una finca registral como entidades distintas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de febrero de 2024 por el notario de Madrid, don Francisco López Colmenarejo, con el número 485 de protocolo, doña S. M. H., entre otros herederos, aceptó la herencia de doña J. H. A.

En dicha escritura, se describían y se adjudicaban, como entidades independientes, dos partes de una casa que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad como una sola finca registral y con una descripción distinta.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ocaña, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa del asiento: 574 del Diario 2024

Respecto de las fincas inventariadas bajo los números 4 y 5

Hechos

Se encuentra presentada en este Registro de la Propiedad la escritura autorizada el 13/02/2024 por el Notario de Madrid Don Francisco López Colmenarejo, protocolo 485/2024 que causó el asiento de presentación 574 en el Diario 2024, el día 19/06/2024.

Fundamentos de Derecho

No se ha practicado operación sobre las fincas inventariadas en la escritura bajo los números 4 y 5, ya que ambas se corresponden con el mismo número de la finca registral, la 4.230 de Yepes, siendo la número 5 otra parte de la casa que se menciona en la 4.

Resolución

Se suspende la inscripción del documento en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Fdo.: Rafael Burgos Velasco, registrador de la Propiedad de Ocaña –Toledo–. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Burgos Velasco registrador/a titular de Registro Propiedad de Ocaña a día seis de septiembre del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. M. H. interpuso recurso el día 26 de septiembre de 2024 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Madrid, 22/09/2024

Yo S. M. H. (...) como heredera de J. H. A. y ante la solicitud de inscripción en este Registro de la Propiedad,

Expongo:

Que se encuentra presentada en este Registro de la Propiedad de Ocaña, la escritura autorizada el 13/02/2024 por el Notario de Madrid D. Francisco López Colmenarejo, protocolo 485/2024 que causó el asiento de presentación 574 en el Diario 2024, el día 04/09/2024 que los herederos de dicha solicitud hemos recibido la calificación negativa del asiento: 574 del Diario 2024 respecto de las fincas inventariadas bajo los números 4 y 5 del registro de la propiedad indicando que son la misma finca registral con número 4230.

Que solicita nota simple de dicha finca, encontramos la siguiente descripción:

Datos registrales de la finca:

CRU: 45006001003036

Finca: 4230

Municipio: Yepes

Descripción de la finca:

Urbana: Casa en Yepes, calle (...) Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. Compuesta de cuatro habitaciones en planta baja, cuadra, cámara y pajar en planta alta y parte de portal. Linda: frente, Calle (...); derecha, Callejón (...); izquierda, entrando, M. R. S.; y fondo, M. H.

Que según la escritura de herencia de D.^a J. H. A. ante el notario Francisco López Colmenarejo notario de Madrid dicha finca está dividida en:

4) Una casa en la Calle (...), en término municipal de Yepes (Toledo), que se compone de mitad de puerta de calle y portal primero; mitad de portal segundo, mitad de pasillo del lagar; mitad de patio mitad de corral, mitad de cueva y escalera, mitad de portal a la subida de las habitaciones altas: mitad de antesala, sala y alcoba con su puerta y balcón, alcoba de la izquierda, cocina y despensa, cámara y excusado, que mide toda ella ciento cincuenta metros cuadrados aproximadamente.

5) Otra parte de la casa citada anteriormente, en la calle (...), de Yepes (Toledo), hoy número (...), de ciento cincuenta metros cuadrados aproximadamente, compuesta de cuatro habitaciones en planta baja, cuadra, cámara y pajar en planta alta y parte del portal, patio y corral común.

Descripción mucho más detallada de la finca que la que aparece en el número 4230, ya que no aparece: corral, cueva, alcoba y excusado, etc. siendo este último, una parte que no viene reflejada en la referencia catastral 6470630VK4167S0001XD con la que dicen que corresponde la casa y que es la zona de la misma que está lindando con la calle (...) Estamos hablando de unos 10 m2 distribuidos en dos plantas.

Solicito:

Una mayor descripción de la finca 4230, si consideran que es la misma que la que refiere en los puntos 4 y 5 que aparezca tal y como está descritas en las escrituras aportadas, tanto la de otorgación de herencia de J. H. A. ante notario Francisco López Colmenarejo como la escritura de su primera adquisición [sic] ante:

Autorizante: Gerona Peña, Gonzalo Notaría de Yepes escritura de fecha: 09/04/73

Inscripción: 7.^a tomo: 799 libro: 71 folio: 160 fecha: 08/08/74

Documentos que tienen en su poder actualmente, dado que el registro catastral con el que dice las escrituras que corresponde 6470630VK4167S0001XD es erróneo en linderos y en capacidad y por tanto, debe de quedar perfectamente descrita la finca para evitar confusiones y poder reclamar nuestros derechos legítimos sobre el conjunto de la finca».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de septiembre de 2024 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º y 202 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28 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 54 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de octubre de 2008, 6 de abril de 2009, 6 de julio de 2013, 17 de octubre de 2014, 5 y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016, 7 de marzo y 13 de diciembre de 2017, 13 de noviembre de 2018 y 11 de diciembre de 2019.

1. Son circunstancias a tener en cuenta para la resolución de este expediente las siguientes:

– en el Registro de la Propiedad de Ocaña, la finca registral número 4.230 de Yepes aparece inscrita con la siguiente descripción: «Urbana: Casa en Yepes, calle (...). Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. Compuesta de cuatro habitaciones en planta baja, cuadra, cámara y pajar en planta alta y parte de portal. Linda: frente, Calle (...); derecha, Callejón (...); izquierda, entrando, M. R. S.; y fondo, M. H.

– en la escritura autorizada el día 13 de febrero de 2024 por el notario de Madrid, don Francisco López Colmenarejo, con el número 485 de protocolo, se describen como entidades independientes en sus apartados 4) y 5) lo que parecen ser dos partes de la casa que constituye la finca registral 4.230 de Yepes. En efecto, el elemento 4) se describe como sigue: «Una casa en la Calle (...), en término municipal de Yepes (Toledo), que se compone de mitad de puerta de calle y portal primero; mitad de portal segundo, mitad de pasillo del lagar; mitad de patio mitad de corral, mitad de cueva y escalera; mitad de portal a la subida de las habitaciones altas: mitad de antesala, sala y alcoba con su puerta y balcón, alcoba de la izquierda, cocina y despensa, cámara y excusado, que mide toda ella ciento cincuenta metros cuadrados aproximadamente».

– por otra parte, la entidad número 5) se describe como: «Otra parte de la casa citada anteriormente, en la calle (...), de Yepes (Toledo), hoy número (...), de ciento cincuenta metros cuadrados aproximadamente, compuesta de cuatro habitaciones en planta baja, cuadra, cámara y pajar en planta alta y parte del portal, patio y corral común».

– según la escritura, ambas entidades tienen los mismos linderos y están inscritas en el Registro de la propiedad de Ocaña al tomo 799, Libro 71, folio 169, finca número 4.230, inscripción 7.^a

El registrador suspendió la inscripción de las operaciones particionales practicadas respecto de las entidades 4) y 5) de la escritura por estar referidas a dos partes de una misma finca registral.

La recurrente solicitó en su recurso que, de referirse efectivamente ambas entidades a la misma finca registral, se adecuase su descripción a lo que resultaba de la escritura de herencia y de la escritura de su primera adquisición autorizada el día 9 de abril de 1973 por don Gonzalo Gerona Peña, notario de Yepes, con el fin de hacer constar el corral, la cueva, alcoba y excusado, etc. que no constaban en el Registro.

2. Es doctrina consolidada de esta Dirección General en materia de obra nueva, para un supuesto similar al que nos ocupa, que lo relevante para rectificar la superficie construida o la descripción de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva.

En Resolución de 6 de julio de 2013, se afirma que «el hecho de que no se trate formalmente de una declaración de obra nueva, no supone la aplicación de una normativa distinta pues el artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998 –entonces vigente [actual artículo 28]– es aplicable a

toda hipótesis de acceso al Registro de las edificaciones, ya que si uno de los modos en que tales edificaciones pueden tener acceso es su descripción en los títulos referentes al inmueble (artículos 208 de la Ley Hipotecaria [actual artículo 202] y 308 de su Reglamento), no hay duda de la aplicación al supuesto del citado precepto». También ha establecido este Centro Directivo (cfr. Resolución de 6 de abril de 2009) que es evidente que si en una finca que figura inscrita con determinada superficie y se dice ahora que tiene una planta baja y una alta, especificando la superficie de cada una de ellas, existe, de una manera o de otra, una declaración de obra que modifica la descripción registral, por lo que, independientemente de que responda a la realidad actual, es preciso acreditar los requisitos para la declaración de obra nueva, sea como obra nueva o por antigüedad.

3. Siguiendo esta línea, lo mismo resulta aplicable cuando se trata de una división material, como la que se hace en este caso al describirse en el inventario de los bienes de la causante como dos entidades independientes las dos partes de una casa que está inscrita en el Registro como una sola finca registral.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General, que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal, la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones por antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación.

Sentado lo anterior, resulta que en el título que ha motivado este recurso, no reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de la edificación y de la división que se pretende en los términos señalados anteriormente, por lo que el defecto debe ser confirmado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 16 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.