

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3266 *Resolución de 29 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad interina de Montefrío, por la que se suspende la rectificación de la descripción de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña Patricia Moreno Osuna, notaria de Íllora, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad interina de Montefrío, doña María Rosa Alés Palmer, por la que se suspende la rectificación de la descripción de la finca registral número 14.103 del término municipal de Íllora.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de abril de 2024 por doña Patricia Moreno Osuna, notaria de Íllora, con el número 308 de protocolo, doña M. M., don J. A., doña M. D. y don P. J. G. P., como cotitulares por cuartas partes indivisas de la finca registral número 14.103 de Íllora, rectificaban su descripción actualizando sus linderos y declarando la ampliación de la obra nueva existente sobre ella.

La finca 14.103 figuraba descrita en el Registro como: «Solar, sito en (...) término de Íllora, número diez del plano, con fachada de doce metros y una extensión superficial de doscientos diez metros cuadrados, que linda: al Norte, calle (...); Este o derecha saliendo, L. F. F. y J. P. G. C.; Oeste o izquierda, F. N. M. y A. N. M.; y Sur o fondo, A. M. A. y J. A. G. (...)». Sobre ella existe una obra nueva, consistente en una casa, «compuesta de planta baja, alta y corral».

Tras la rectificación y actualización de linderos solicitada, la descripción de la finca era la siguiente: «Solar, sito en (...) término de Íllora, número diez del plano, hoy calle (...), con una extensión superficial de doscientos cinco metros cuadrados, que linda: al Norte, calle (...), donde tiene asignado el número (...); Este o derecha saliendo, L. F. F. y J. P. G. C., hoy C. F. J., calle (...), y E. A. A., calle (...); Oeste o izquierda, F. N. M. y A. N. M., hoy A. A. M., calle (...), y F. N. M., calle (...); y Sur o fondo, A. M. A. y J. A. G., hoy F. M. U., calle (...), F. A. J., calle (...), y F. A. J., calle (...)».

La nueva descripción se acreditaba por certificación catastral descriptiva y gráfica, en la que tanto la superficie y los linderos como la localización de la finca eran plenamente coincidentes con los descritos en la escritura.

II

Presentada el día 11 de octubre de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Montefrío, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento presentado:

Entrada N.º: 1322 del año 2024.

Asiento N.º: 420 Diario: 2024.

Presentado el día once de Octubre de dos mil veinticuatro a las nueve horas y quince minutos.

Presentante: M. M. G. P.

Interesados: M. M. G. P., J. A. G. P., M. D. G. P., P. J. G. P.
Naturaleza: Escritura pública, otorgada en Íllora.
Objeto: Escritura de aclaración de descripción.
Protocolo N.º: 308 de 4/04/2024.
Notario: Patricia Moreno Osuna.

María Rosa Ales Palmer, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Loja e interina de Montefrío, en el ejercicio de la función calificadoras, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto apreciando las siguientes causas impeditivas para la práctica de las operaciones registrales solicitadas que quedan motivadas en la presente nota de calificación desfavorable con los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

A) Hechos:

1.º El día once de Octubre de dos mil veinticuatro, con el asiento de presentación n.º 420 del Diario 2024, fue presentada primera copia de la escritura antes referida.

En la citada escritura, M. M. G. P., J. A. G. P., M. D. G. P., P. J. G. P., dueños cada uno en las proporciones en que consta en este Registro de la Propiedad, en su Inscripción 3.ª, al tomo 771, del libro 400 en el folio 82, de la finca registral 14.103 de Íllora:

Dichos comparecientes, solicitan la redesccripción de la misma y actualización de los linderos, conforme a la Certificación Catastral descriptiva y gráfica que acompaña a la escritura de fecha tres de Abril de Dos mil veinticuatro.

II. En dicho documento y concretando su análisis en la solicitud de inscripción se han observado las siguientes circunstancias que han sido con fecha de hoy objeto de calificación desfavorable:

Competencia: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

1.º Se ha observado que no se acompañan de los documentos que cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente, para la declaración de obra nueva, artículos 28 y 65 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, o el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, a su vez desarrollado por los citados artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, así como lo previsto en la legislación autonómica, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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, 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

Al ser la declaración de obra un acto jurídico de carácter registral, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior (ver, por todas, R. de 7 de septiembre de 2017).

La generalidad en el establecimiento de los defectos viene determinada, porque a la vista de la documentación aportada:

Primero: La legalidad urbanística de la obra nueva que se declara en el título calificado se acredita, únicamente, por catastro. En el registro no consta inscrita la referencia catastral, por lo que es necesario calificar su correspondencia con la finca registral n.º 14103 de Íllora.

La certificación catastral aportada ubica la finca en calle (...) y tiene una extensión superficial de 205 m². Sin embargo, en el registro la ubicación de la finca es la siguiente: solar sito en (...) del término de Íllora, número diez del plano, con fachada de doce metros y una extensión superficial de 210 m².

Por lo tanto es necesario acreditar que la finca 14103 se encuentra ubicada en calle (...) mediante la oportuna certificación municipal, art. 437 RH.

Segundo: Al describir la obra nueva declarada, se especifica que la superficie total construida son 301 metros cuadrados. Esta cifra no se corresponde con la suma de la superficie declarada en planta baja, 162 m², más la declarada en planta alta, 97 m². Es necesario aclarar este extremo.

B) Fundamentos de Derecho.

– Artículos 9 de la ley hipotecaria y artículos 28 y 65 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, o el artículo 9, 18 y 202 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, a su vez desarrollado por los citados artículos 51 de Reglamento Hipotecario y 45 y ss del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, así como lo previsto 13.1.e) del Reglamento de Disciplina Urbanística [sic] de Andalucía. Resolución de la DGRyN, de 7 de septiembre de 2017.

En su virtud,

Acuerdo

– Suspender el documento objeto de la presente calificación, en relación con las partes concretas del mismo expresamente consignadas en los Hechos y fundamentos de derecho de esta nota de calificación, por la concurrencia de los defectos subsanables que igualmente se indican. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

- Notifíquese al presentante y al notario autorizante en el plazo máximo de diez días.
- Contra esta calificación negativa caben las siguientes actuaciones (...)

En Montefrío, a 26 de Junio de 2024.–La registradora interina, María Rosa Ales Palmer.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Rosa Ales Palmer registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Montefrío a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro».

III

Contra el primer defecto de la anterior nota de calificación, doña Patricia Moreno Osuna, notaria de Íllora, interpuso recurso el día 11 de noviembre de 2024 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«A) Hechos. (...)

B) Fundamentos de Derecho.

Primero. Que la exigencia de que se acredite que la finca registral 14.103 se encuentra ubicada en la calle (...) mediante certificación municipal no es viable en base a los siguientes argumentos:

1.º El artículo 437 del Reglamento Hipotecario invocado (...) no se refiere en modo alguno a la obligación de emitir por la autoridad municipal certificación acreditativa de la identidad registral de una finca, puesto que tales datos no obran en poder de las Entidades Locales sino de los Registros de la Propiedad (...)

2.º En otro orden, la finca registral 14.103 está perfectamente identificada y ubicada en la calle (...), dado que en la descripción que consta inscrita en el Registro se indica que linda al Norte, con la Calle (...), siendo esta calle la única con la que linda dicha finca y en la certificación catastral aportada se indica que la finca objeto de la escritura está sita en la calle (...) e igualmente que linda la [sic] Norte, con la calle (...) tal y como consta en la descripción registral.

Además, el lindero oeste o izquierda inscrito, en concreto F. N. M. coincide con el lindero catastral oeste, habiendo cambiado los otros linderos debido a los negocios jurídicos que se han producido en las demás fincas colindantes (...)

En conclusión, estimo que no procede la exigencia de una certificación municipal en la que se incluya el número de finca registral por cuanto la finca objeto de la citada escritura queda suficientemente identificada con los datos contenidos en la certificación catastral aportada y los contenidos en la descripción registral (...).

IV

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe con fecha 25 de noviembre de 2024, confirmando la nota de calificación recurrida, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 51 y 437 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de marzo de 2022 y 10 de enero y 1 de junio de 2023.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede rectificar la descripción de la finca registral 14.103 de Íllora en cuanto a su superficie, linderos y localización, en virtud de la escritura de aclaración de descripción otorgada por los cuatro titulares registrales, a la que se incorpora certificación catastral, sin que la referencia catastral correspondiente figurase previamente inscrita en el Registro.

La registradora suspende la práctica de la rectificación solicitada por entender que, dado que la referencia catastral no consta inscrita en el folio de la finca, la certificación catastral no basta para acreditar la correspondencia entre la parcela catastral y la finca registral, y exige que se aporte certificado municipal que acredite, conforme al artículo 437 del Reglamento Hipotecario, la localización de la finca o los cambios de numeración que se hayan podido producir. Sólo una vez establecida la correspondencia

entre la finca registral y la parcela catastral en virtud de dicho certificado, podría admitirse la certificación catastral para la práctica de la rectificación descriptiva y ampliación de obra contenidas en la escritura.

En cambio, la notaria recurrente entiende que no corresponde a la autoridad municipal acreditar la identidad registral de una finca, y que la misma ha quedado suficientemente acreditada a través de los datos y la descripción contenidos en la escritura y en el Registro.

Únicamente es objeto de la presente Resolución la cuestión relativa a si es preciso un certificado municipal para establecer la identidad entre la finca registral y la parcela catastral, no lo referente a la nueva descripción de la edificación.

2. El artículo 437 del Reglamento Hipotecario regula la obligación de los alcaldes de informar sobre la alteración del nombre y número de la calle o cualquier otra que afecte a la determinación de las fincas; pero el incumplimiento de esta obligación no puede perjudicar al titular registral, a quien no se le puede exigir que obtenga dicha certificación. Además, como ha declarado este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 2 de enero de 2020), la calificación de la correspondencia entre la certificación catastral y la finca registral es competencia del registrador, no del Ayuntamiento.

Por ello, si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, debe intentar resolver las dudas tramitando el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción, en caso de disiparse las dudas.

Es decir, corresponde al registrador, una vez practicados los trámites del expediente del artículo 199, calificar, a la vista del resultado de dichos trámites y de las alegaciones realizadas, la correspondencia entre la finca inscrita y la parcela catastral y, en consecuencia, practicar la inscripción de la base gráfica junto con las rectificaciones descriptivas procedentes, en su caso, o bien denegar la práctica de la inscripción. Así lo ha reconocido esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de junio de 2023, aplicando analógicamente el criterio mantenido en las de 17 de noviembre de 2015 y 1 de marzo de 2022.

En el presente caso, consta en la escritura la solicitud expresa de los interesados para iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si ello fuera preciso para rectificar la descripción de la finca, como medio para acreditar su verdadera cabida y linderos.

En consecuencia, ante las dudas de identidad de la finca planteadas por la registradora, no procede exigir un certificado municipal acreditando el nombre de la calle y ubicación de la finca, sino iniciar el expediente el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con las pertinentes notificaciones a colindantes, para que con los trámites correspondientes puedan desvanecerse o confirmarse sus dudas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 29 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.