

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 109** *Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Torrelavega contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrelavega nº 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva construida.*

En el recurso interpuesto por don Alberto García Alija, notario de Torrelavega, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrelavega número 3, don Antonio García-Pumarino Ramos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva construida.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, de fecha 6 de junio de 2011, con número 499 de su protocolo, se otorgó por don A. R. I. agrupación de dos fincas inscritas y declaración de obra nueva concluida sobre la resultante, justificándose la antigüedad de la obra nueva declarada, anterior a 1950, con certificación de técnico cualificado –arquitecto colegiado– debidamente visada por el colegio profesional correspondiente, en la que describe la edificación en forma y términos coincidentes con la escritura y concordante con dicha certificación. Se une a la escritura la certificación catastral telemática obtenida por el notario, en la que la descripción no coincide con la expresada en el título a tenor de la certificación del técnico.

II

La referida escritura se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 3 el mismo día del otorgamiento y, tras una suspensión por falta de pago del impuesto, se hace nueva presentación justificando el mismo, con fecha 4 de julio de 2011, esta vez en soporte papel, siendo objeto de calificación negativa el día 7 de julio de 2011. Este mismo día se retiró el documento, y se volvió a presentar, sin subsanar, el día 27 de julio de 2011 y retirado de nuevo el día 9 de agosto de 2011; la citada nota de calificación se transcribe a continuación: «Registro de la Propiedad de Torrelavega nº 3. Escritura de agrupación y declaración de obra nueva concluida, otorgada el día seis de Junio de dos mil once, ante el notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, numero 499 de protocolo, que se presento telemáticamente el mismo día seis, bajo asiento número 629 del diario 120, aportada copia en soporte papel el día cuatro de julio de dos mil once. En cumplimiento de lo dispuesto en los los Artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, con fecha de hoy, se suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: el documento ahora calificado, se trata de una escritura en la que se declara la obra nueva de una vivienda construida con anterioridad a enero de mil novecientos treinta y uno, sobre la finca resultante de agrupar las registrales números 11470 y 6172 del ayuntamiento de Cartes. Se acredita la antigüedad de la edificación, por medio de: a) un Certificado expedido el día doce de mayo de dos mil once, por doña M. Y. S. G., arquitecto superior nº 1.268 del Colegio de Cantabria, y b) con una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, obtenida telemáticamente el día cuatro de mayo de des mil once; ambos documentos se incorporan a la escritura que se pretende inscribir. Fundamentos de Derecho: La descripción de la vivienda no es totalmente coincidente con los datos que constan en

citada Certificación Catastral, Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y Artículo 52 y siguientes del Real Decreto 1093 de 4/7/1997. Esta calificación negativa podrá (...) Torrelavega a siete de julio del año dos mil once El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la calificación efectuada, el notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, presenta recurso gubernativo en escrito fechado el día 19 de agosto de 2011, en base a los siguientes argumentos: el registrador interpreta que se trata de acreditar la antigüedad de la obra nueva cuya inscripción se pretende en base a la certificación técnica y a la certificación catastral protocolizada, no siendo ese el planteamiento de la escritura. El notario recurrente obtiene y protocoliza la certificación catastral en cumplimiento del mandato legal de incorporar a toda escritura una certificación catastral descriptiva y gráfica, lo que cumple mencionándola en el epígrafe «Referencia catastral» de la escritura. Y, por el contrario, incorpora e invoca como prueba de la antigüedad y de la coincidencia de descripción, la certificación técnica que figura reseñada en el epígrafe «Antigüedad de la finca». Argumenta el recurrente que todo esto es congruente con lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de 1997, 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, que permite justificar la antigüedad de la obra declarada por distintos medios, entre los que se incluyen la certificación catastral, y también otros, como el certificado técnico, el municipal o el acta de notoriedad. Y a decir del recurrente «permite varios medios se supone que a elección del otorgante, dueño del negocio, y no del señor registrador. Y si el ordenamiento jurídico autoriza varios medios y no los jerarquiza, será por alguna razón y una de ellas, sin duda, es que el Catastro no siempre es exacto».

IV

Mediante escrito, de fecha de 5 de septiembre de 2011, se emitió por el registrador el informe preceptivo, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 52 y siguientes 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; 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, modificado por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2005, 23 de enero de 2006 y 25 de agosto de 2008.

1. En escritura pública de agrupación y declaración de obra nueva construida sobre la resultante se incorporan a los efectos de acreditar la antigüedad de la finca y la coincidencia de descripción y titularidad, por un lado una certificación de técnico cualificado –arquitecto colegiado con visado del colegio profesional competente–, para cumplir los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, los cuales se cumplen en este documento; y, por otro, se une por el notario, la certificación catastral telemática que exige el artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en su nueva redacción dada por la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, a los efectos de dar cumplimiento a los exigido por esta Ley. En la mencionada certificación catastral no se produce la total coincidencia de los datos descriptivos –aunque sí los que se corresponden con la antigüedad– con los que aparecen en el cuerpo de la escritura y los de la certificación del técnico colegiado, que son los reales a decir de las manifestaciones y acreditaciones de los otorgantes.

El registrador suspendió la inscripción por no coincidir totalmente los datos que constan en la escritura pública con los de la certificación catastral que se aporta.

2. La cuestión que se plantea en este recurso es la de la interpretación y extensión que ha de darse al artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, tras la reforma hecha del artículo 3.2 de la Ley del Catastro por la Ley 2/2011, de Economía Sostenible. Y es que al ser dos las circunstancias que se han de acreditar –antigüedad de la obra construida o terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título– y varios los medios concedidos para hacerlo –certificación del Catastro o del Ayuntamiento, certificación de técnico competente, o acta notarial– se plantea si dichos medios son alternativos o, si acreditado uno de ellos, deben constar ambas circunstancias en él –lo que en este caso se cumple–, o si se pueden acreditar por dos de los distintos medios concedidos. Y además, si existe una jerarquía de esos medios en el artículo 52 reseñado o, por el contrario, están todos situados en el mismo orden de importancia.

En este caso, se aportan certificación técnica y certificación del Catastro, lo que plantea, en caso de discrepancia, cuál prevalece a la hora de acreditar la realidad extrarregistral y, en caso de ser ambos de igual categoría, a quién corresponde la elección del que se ha de utilizar para la acreditación. Debe valorarse, en estas circunstancias que con la incorporación de la certificación catastral gráfica telemática que exige el artículo 3.2 de la Ley del Catastro en la nueva redacción dada por la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, pueden producirse discrepancias descriptivas con los otros medios acreditativos.

3. En principio, el notario recurrente, sin necesidad de la certificación catastral gráfica, ya aporta otro de los medios que exige el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. El marco legal en el que debe encuadrarse dicho precepto ha variado mucho desde su inicial entrada en vigor, como consecuencia de las sucesivas modificaciones de la Ley de Suelo; y sus dudas interpretativas han sido resueltas en numerosas ocasiones por este Centro Directivo. En cuanto al contenido del precepto, recoge las exigencias de la Ley a las obras nuevas ya construidas con antigüedad suficiente para no incurrir en actos de disciplina urbanística: «Artículo 52. Reglas aplicables a otras construcciones. Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación».

Las dudas interpretativas sobre este precepto quedaron solventadas por la Resolución de 25 de agosto de 2008, en la que se determinó de forma definitiva la posibilidad de inscripción por la vía de este artículo 52, de una obra nueva iniciada y terminada con posterioridad incluso a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1990, amparando así la legalidad de las obras que pudieran declararse en lo sucesivo.

Es claro que las formas de acreditar la antigüedad de la obra construida –certificación del Catastro, certificación del Ayuntamiento, certificación técnica y acta notarial– constituyen una lista cerrada conforme se deduce de reiterada doctrina de este Centro Directivo, pero no hay mención en la norma citada ni en la doctrina sobre la existencia de una jerarquía entre estas formas de acreditar antigüedad y descripción coincidente con el título. Así pues, ante el silencio de la Ley, deben entenderse todas en el mismo orden de categoría sin que deban prevalecer unas sobre otras.

4. Respecto a la cuestión de si la doble acreditación de la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, deben concurrir en uno solo de los medios mencionados o puede ser obtenida mediante dos de ellos por separado, podemos encontrar algunas Resoluciones de este Centro Directivo en que se trata indirectamente la cuestión.

En la Resolución de 20 de septiembre de 2005 se aceptaron como formas de acreditación dos de las mencionadas al mismo tiempo –certificado del Ayuntamiento y del Catastro–, aceptándose la antigüedad acreditada en una de ellas y no obstante denegando la inscripción porque no coincidían ninguna de las descripciones de las formas de acreditación con la del título.

Por su parte, la Resolución de 23 de enero de 2006 solventa la cuestión en su segundo fundamento de Derecho: «Por ello, nada obsta a que la descripción de la edificación coincidente con el título y la antigüedad de la misma, se prueben por el mismo medio probatorio, o como en el caso objeto de recurso por medios probatorios distintos, la antigüedad por la certificación municipal y la descripción coincidente con el título por certificación catastral, siempre que como ocurre en el supuesto objeto de recurso no exista duda fundada de que uno y otro medio se refieren a la misma edificación». Así pues, en este el caso debe ser aceptada aún más la forma de acreditación, ya que ambas circunstancias –antigüedad y coincidencia descriptiva– constan en el mismo documento probatorio –certificado del técnico– y en la certificación catastral se corrobora la antigüedad demostrada. Además, esta última certificación telemática se aporta a los solos efectos de cumplir con la obligación legal de incorporar a la escritura la certificación catastral gráfica y descriptiva.

5. Respecto de la discrepancia entre los dos medios probatorios –certificado del técnico y certificación catastral–, es necesario señalar que mientras el primero se utiliza para cumplimentar los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, al incluirse en el epígrafe de la escritura denominado «antigüedad de la construcción» invocando como prueba de la misma, y acreditando además la descripción que coincide con la del título, ese certificado del técnico –arquitecto colegiado visado por colegio profesional competente– que es el que por voluntad del otorgante se utiliza para solicitar la inscripción; el segundo –certificado catastral– se obtiene telemáticamente por el notario y se relaciona en el título bajo el epígrafe «referencia catastral» con la única finalidad, en este caso por el notario, de dar cumplimiento a la exigencia del artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 en su nueva redacción de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

Entender otra cosa sería derogar el sentido del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 por la Ley de Economía Sostenible, y no es ese el espíritu de ésta. Además, se establece en la misma Ley 2/2011, de Economía Sostenible, una nueva redacción al artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, sobre procedimientos de subsanación de discrepancias y rectificación del Catastro, medio idóneo de carácter voluntario, como se concluye de la dicción literal del citado artículo 18.2 cuando expresamente dice «podrá subsanarse». Por este precepto se habilita y regula detalladamente el procedimiento de subsanación del Catastro con el apoyo de otros medios probatorios más acordes con la realidad física tal como es la certificación del técnico: «el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en Derecho...».

Así pues, coexisten ambos preceptos –artículos 52 del Real Decreto 1093/1997 y 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004– cada uno en su ámbito y finalidad, y la Ley reconoce la posible inexactitud del Catastro habilitando procedimientos de subsanación a ese efecto; pero con la acreditación de las circunstancias exigidas en uno solo de los medios indicados, basta para el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota 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, 10 de noviembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.