

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1573** *Resolución de 14 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Moncada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Moncada número 2, don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, se otorgó una escritura por la que se declaraba una obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar.

##### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Moncada número 2, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Moncada 2.–El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación jurídica del documento que precede, referido en la presente nota, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en el mismo, conforme a los hechos y fundamentos de Derecho que seguidamente se detallan: Hechos: Asiento: 1567; Diario: 150; N.º entrada: 1095. Notario/Protocolo: José María Cid Fernández. 1031/2012 En la referida escritura de Obra Nueva en Construcción, al describirse la finca resultante de las obras declaradas, no se especifica la superficie de cada una de las plantas que forman dicha finca. De acuerdo con el Principio de Especialidad, es necesaria la perfecta concreción de la finca sobre la que recae el derecho que se pretende inscribir, por todo ello es necesario que se especifique la superficie que ocupa cada planta. Fundamentos de Derecho: 1.–Según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria: «Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1.ª La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título.» 2.–Artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Se notifica la nota de calificación, la suspensión de la inscripción, quedando prorrogado el asiento de presentación, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Silvino Navarro Gómez Ferrer registrador/a de Registro Propiedad de Moncada 2 a día veintisiete de septiembre del año dos mil doce».

##### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el notario autorizante, que presenta la siguiente argumentación: Que dicho defecto fue notificado con fecha 27 de septiembre de 2012, por medio de correo electrónico. «1.–El Ilmo. Sr. Registrador Mercantil (sic) invoca el Principio de Especialidad. Dicho principio registral no aparece delimitado en la Ley Hipotecaria ni su Reglamento, pero ha sido objeto de construcción doctrinal y recogido por numerosas resoluciones de

la Dirección General de los Registros y del Notariado. Sin ánimo de extenderme mucho, ya que son muy numerosas las resoluciones que se refieren al principio de especialidad, cabe destacar las siguientes: R. 13 de febrero de 2007 (BOE de 20 de marzo de 2007) en la que la DGRN confirma la calificación registral, diciendo que «el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido.» Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 2010 (BOE de 9 de agosto de 2010) y las de 29 de septiembre de 2011 (BOE de 23 de diciembre de 2011) cuando hablan del principio de especialidad, recuerdan que, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras) para su acceso al Registro, establece que los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9-1 de la Ley Hipotecaria y 51-Reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario) En suma, como afirmó la importante Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resolución de 7 de enero de 1994). Es mi opinión que desde el punto de vista del principio de especialidad, la finca cuya obra nueva se ha declarado en la escritura objeto del recurso cumple perfectamente con este principio, ya que contiene una descripción precisa y completa del inmueble y garantiza de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización. II.—El Sr. Registrador invoca el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, según el cual: «Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1.ª La naturaleza, situación y linderos de dos inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título.» Lo primero que llama la atención de este artículo es su final, al decir «y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título.», luego, si no constan, la inscripción no debe expresar dichas circunstancias. Pero del título presentado a calificar resulta que sí constan todas esas circunstancias: naturaleza, situación y linderos, la medida superficial del solar, la superficie ocupada por la edificación, y las superficies útiles y construidas. III.—El artículo 51 del Reglamento Hipotecario en su número 3.º determina que: «3.ª La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales. 4.ª La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.» Todo se cumple en la escritura calificada negativamente. IV.—El 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 establece en su artículo 45 que «Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación

urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.» Todo ello consta en la escritura que ha sido calificada negativamente. V.–La Resolución de la DGRN de 14 febrero 2004 en un caso parecido en que se declaraba la obra nueva de una vivienda unifamiliar de varias plantas. VI.–A mayor abundamiento creemos que sería negativo el hacer constar en la descripción de la finca la superficie de cada una de las plantas que la forman porque podría ser contraproducente, ya que ello conduciría a un tercer adquirente a interpretar que se trata de fincas independientes, o que la vivienda es susceptible de ser usada por plantas cuando, en realidad la licencia habla de «una vivienda en régimen de renta libre». Por tanto creemos innecesario y perturbador el hacer constar la superficie de cada planta, o, por reducción al absurdo, se podría exigir que constara la superficie de cada una de las habitaciones que forman la vivienda».

#### IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación, insistiendo en sus argumentos, y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 7 de noviembre de 2012.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 45 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 los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 14 de febrero de 2004, 14 de junio de 2010 y 29 de septiembre de 2011, entre otras.

1. La única cuestión que se debate en este expediente es si es necesario, en cumplimiento del principio de especialidad, que conste en el título por el que se declara, en construcción, una obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar no sujeta a régimen alguno especial, la superficie de cada una de las plantas declaradas. En el caso se describen tres plantas: baja, principal y altillo, y se establece la superficie total construida y útil de la vivienda.

2. El principio de especialidad, de construcción doctrinal y jurisprudencia, impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 declara que la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros.

Las Resoluciones citadas en el «Vistos» recuerdan que los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados en cumplimiento de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. En orden a la declaración de una obra nueva, no acompañada de individualización de sus elementos con acceso independiente a un elemento común o a la vía pública –división horizontal, lo que aquí no ocurre– la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales, en el Registro, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la

declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable. Ha de observarse que cuando la declaración de obra nueva no se refiere a edificio sobre el que vaya a constituirse en principio, una división horizontal, como ocurre en el presente caso en que se trata de una vivienda unifamiliar, el objeto del derecho sobre la edificación forma un todo unitario sin partes determinadas, por lo que sólo es preciso, como mínimo exigible, que se exprese la superficie de la parcela ocupada por la edificación y el total de metros cuadrados edificados, tal como señala el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Tampoco puede asimilarse el supuesto al de los anejos, en que es necesaria la precisa delimitación de los mismos, precisamente por estar situados fuera del perímetro de la finca de la que son accesorios, al objeto de una mayor determinación e identificación.

No obstante, cuando la licencia municipal que se incorpore a la escritura exprese los metros cuadrados de cada planta, podría exigirse esa mayor concreción, pero no es éste el caso planteado ni tampoco alude a ese supuesto la nota calificadora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso con revocación de la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 14 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.