

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 998** *Resolución de 16 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de la Gomera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña Emilia Cuenca Cuenca, Notaria de San Sebastián de la Gomera, contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de San Sebastián de la Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, de fecha 21 de agosto de 2013, con el número 959 de protocolo, se otorgó por los cónyuges, don F. M. M. y doña D. A. J., declaración de obra que había sido terminada en el año 1980. En la descripción del cuerpo de la escritura figura que en el solar sito en San Sebastián de la Gomera, en el número 82 de calle, se ha construido por los otorgantes, en el perímetro de la finca, una edificación con tres plantas de altura, destinadas todas ellas a vivienda: la planta baja con una superficie de cuarenta y un metros cuadrados, la planta primera con una superficie de cuarenta y tres metros cuadrados y planta alta o azotea con veinte metros cuadrados, lo que hacen un total de ciento cuatro metros cuadrados.

Como medio de acreditación de la antigüedad de la construcción, se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la notaria, de la que resulta que la antigüedad de la construcción es del año 1980, y las medidas superficiales son de cuarenta y un, cuarenta y tres y veinte metros cuadrados cada una de las tres plantas respectivamente, lo que hace un total de ciento cuatro metros cuadrados; en esta certificación catastral figura que la ubicación de la parcela, junto con su edificación, está en el número 82 de una calle de San Sebastián de la Gomera. En resumen, coinciden todos los datos reflejados con los que se mencionan en el título.

II

La referida escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera el día 23 de agosto de 2013 y fue objeto de calificación negativa de fecha 14 de septiembre de 2013, notificada a la Notaria presentante el día 19 de septiembre de 2013 y que, a continuación, se transcribe: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por la notaría de Emilia Cuenca Cuenca, el día 23 de agosto de 2013, bajo el asiento número 916, del tomo 32 del Libro Diario y número de entrada 1257, que corresponde al documento otorgado por la notario de San Sebastián de La Gomera, Emilia Cuenca Cuenca, con el número 959/2013 de su protocolo, de fecha 21 de agosto de 2013, y aportada la escritura en soporte papel el día 27 de agosto de 2013, bajo la entrada número 1266/2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: El documento contiene la declaración de una Obra Nueva Terminada, que se levanta sobre la finca registral 2.060 del término municipal de San Sebastián de La Gomera. La extensión superficial de la finca es de 72 m<sup>2</sup>. La edificación ocupa en la planta baja una extensión superficial

de 41 m<sup>2</sup>. La Superficie construida es la de 104 m<sup>2</sup>. Queda acreditada la finalización de la misma mediante certificación catastral, descriptiva y gráfica, en el que consta que las obras tienen una antigüedad que datan del año 1980. De dicho certificado no se puede desprender que la edificación respecto de la cual se acredita la antigüedad se encuentre dentro de la finca sobre la que se declara la misma. Bastaría con aportar un certificado de técnico competente, con firma legitimada notarialmente y debidamente visado por su colegio profesional, en el que se describa la obra nueva ubicada en la parcela/finca sobre la que se levanta y que acredite la antigüedad de la misma. Fundamentos de Derecho: Artículo 49.2, 50 y 52 letra a) Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. Artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la anterior nota de calificación (...) San Sebastián de La Gomera, a catorce de septiembre del año dos mil trece.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: María del Rosario García Jiménez».

## III

El día 27 de septiembre de 2013, doña Emilia Cuenca Cuenca, Notaria de San Sebastián de la Gomera, interpuso recurso contra la calificación, en el que entre otras cuestiones que deberán seguir el procedimiento correspondiente, alegó lo siguiente: «(...) 1. Sobre el contenido de la nota de calificación. a) Motivación insuficiente: carece la calificación recurrida de motivación suficiente porque no basta con proceder a relatar los hechos, debiendo aportar razonamientos jurídicos. Como declara reiterada doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (vinculante para Notarios y Registradores en cuanto superior jerárquico) es preciso exponer en la calificación, como acto emanado de la Administración pública, cuál es la razón por la que la resolución invocada es de aplicación, y cuál es la interpretación que de la misma efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá recurrir, con las garantías propias de un Estado de derecho, aquella calificación que no se considere ajustada a la legalidad vigente. Además, aunque la motivación pueda ser sucinta, ha de ser suficiente (art. 54 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de LRJAP y PAC). La presente calificación no reúne, a juicio del recurrente, las mínimas garantías dichas, pues se limita a citar unos preceptos legales, sin detenerse a fundamentar el por qué de su aplicación y su interpretación para el caso concreto que nos ocupa. 2. Sobre el fondo de la calificación. Fundamentos de hecho: Se presenta Escritura de Declaración de obra antigua, basándose en la Certificación Catastral obtenida por medios telemáticos. Admite la antigüedad de la obra en la calificación, si bien no considera que del certificado se desprenda que se encuentre dentro de la finca registral. En ningún momento, encuentra dudas fundadas sobre la identidad de la finca, ni hace relación a ello en su calificación; solicitando un documento complementario firmado por un técnico, ¿con objeto de identificar que la obra se encuentra dentro de la finca registral?. Fundamentos de Derecho: No se expone defecto en sí, ni se apoya en ninguna resolución ni precepto legal, sugiriendo que sea un técnico quien identifique la finca dentro del registro de la propiedad. Si bien no se alude en su calificación, considerando la existencia de dudas sobre la identidad de la finca, éstas son infundadas, puesto que son claros sus linderos, correspondiéndose con la realidad catastral. Únicamente hay dos nuevos linderos (nuevas calles), que probablemente sea la consecuencia de que los metros que constan en catastro sean inferiores a los que constan en el Registro. En todo caso, no se solicita en la Escritura que se declare la menor cabida de la finca.–Conforme al artículo 52.a) RD 1093/1997, de 4 de julio, la declaración de obra nueva puede hacerse mediante Certificación Catastral donde conste su antigüedad. La identidad de la obra descrita en la Escritura es plenamente coincidente, constando la parcela catastrada a nombre de los otorgantes.–La adquisición por parte de los cónyuges del solar es de fecha dos de agosto de mil novecientos setenta y ocho, habiendo sufrido desde entonces el término municipal

de San Sebastián de la Gomera y, en particular, la zona de "La Ladera", cambios significativos en cuanto a su planeamiento».

#### IV

Tras haber recabado la documentación pertinente, mediante escrito, de fecha 8 de octubre de 2013, la Registradora de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó 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; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2005, 27 de enero de 2006, 25 de agosto de 2008 y 5 de febrero y de 10 de noviembre de 2011.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra antigua en la que concurren las circunstancias siguientes: a los efectos de la inscripción de la declaración de obra, se incorpora certificación catastral, descriptiva y gráfica de la finca donde se levanta la construcción y de la que resultan la antigüedad y extensión superficial y descripción coincidentes con los que figuran en el título que se presenta. La Registradora señala como defecto, de forma escueta, que de dicho certificado no se puede desprender que la edificación respecto de la cual se acredita la antigüedad se encuentre dentro de la finca sobre la que se declara la misma. La notaria recurrente alega que no se expone defecto en sí, ni se apoya en ninguna Resolución ni precepto legal. Que no se señala el defecto de que existan dudas sobre la identidad de la finca, y que serían infundadas, puesto que son claros sus linderos, correspondiéndose con la realidad catastral. Únicamente hay dos nuevos linderos (nuevas calles), consecuencia de que los metros que constan en Catastro son inferiores a los que constan en el Registro. En todo caso, no se solicita en la escritura que se declare la menor cabida de la finca.

La cuestión a debatir es si de la certificación catastral descriptiva y gráfica resulta con claridad que la edificación cuya antigüedad se acredita, está dentro de la parcela sobre la que se declara.

2. Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente de motivación insuficiente en la nota de calificación, de un análisis de la misma se deduce lo siguiente: se señalan los defectos que a juicio de la registradora adolece la escritura, los fundamentos en los que se apoya para esa calificación y las circunstancias que con arreglo a esos defectos y fundamentos impiden la inscripción. Carece de relevancia a estos efectos que la argumentación sobre el primer defecto se realice conjuntamente con la exposición de los hechos, dada la conexión que existe entre los certificados que se exponen como hechos y la argumentación jurídica que sobre su suficiencia o no, ha de hacerse, lo que la registradora hace de modo pormenorizado por lo que contiene motivación suficiente. Y además, cita como preceptos que fundamentan su argumentación no sólo el artículo 49.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sino los artículos 52.a) del mismo, que es el fundamento legal que exige que en el certificado correspondiente se acredite la fecha determinada de la terminación de la obra y la descripción coincidente con el título, que son precisamente los extremos objeto de calificación. Y además, cita también como precepto legal el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo. Por tanto, hay motivación y argumentación suficiente y cita de los preceptos legales en que se basa. Además señala la registradora los medios que, a su juicio, se pueden emplear para la subsanación de los defectos señalados, lo que añade más elementos de motivación,

pues a través de esos medios se completan los fundamentos anteriormente consignados. En consecuencia, existe una motivación suficiente de la nota calificadora frente a la alegación de la recurrente.

3. Entrando en el único defecto resultante de la nota calificadora que consiste en que de dicho certificado no se puede desprender que la edificación respecto de la cual se acredita la antigüedad se encuentre dentro de la finca sobre la que se declara la misma y consiguientemente, la falta de acreditación de la antigüedad de la obra tal como se describe en la escritura, que es requisito exigido tanto en el apartado a) del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como en el número 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, hay que partir de que en la inscripción de declaraciones de edificaciones confluyen aspectos de interés público junto con los intereses particulares del propietario, así como el interés de los terceros resultante de la seguridad del tráfico y de ahí que la legislación vigente establezca unos requisitos para la inscripción y el consiguiente control registral a efectos de la constancia registral de la obra.

En este sentido, el artículo 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, bajo la rúbrica «Calificación registral», establece una norma específica de control por parte del registrador de la Propiedad de los requisitos de inscripción de las declaraciones de obras, diciendo: «Artículo 55. Calificación registral. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto, sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en cada caso».

Por su parte, el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, ya en la redacción primitiva, pero también en la redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, exige la calificación registral como requisito para la inscripción de las declaraciones de edificaciones, tanto de las obras nuevas como de las antiguas, cada una con sus respectivos requisitos. Concretamente, después de señalar como regla general en el apartado 2 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior», es decir, la licencia municipal, el certificado del técnico y los demás requisitos que señala, establece una excepción para las obras antiguas en cuanto a los requisitos exigibles pero no en cuanto a la necesidad de calificación registral respecto a esos requisitos, pues dicho apartado 4 comienza diciendo que «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará» por el procedimiento que a continuación señala, por lo que mantiene la necesidad de calificación registral aunque refiriendo la misma en cuanto a las obras antiguas lógicamente a los distintos requisitos que señala para ellas respecto a la regla general de obras nuevas ordinarias. Así, el referido apartado 4 del artículo 20 declara «inscribibles» las obras antiguas, pero siempre que se cumplan los requisitos que señala el precepto y que, por tanto, han de ser objeto de calificación registral, máxime si se tiene en cuenta que en esas obras antiguas hay que extremar las precauciones, al no exigirse la licencia municipal ni otros controles previstos en los apartados anteriores de dicho texto legal y establecerse como un supuesto de excepción, al decir «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior».

Y dentro de los requisitos que para la inscripción de las obras antiguas exigen tanto el citado apartado 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo como el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, figura la acreditación de la existencia de la obra descrita, la terminación de dicha obra en fecha determinada y su descripción

coincidente con la del título, a través de cualquiera de los medios que dichos preceptos señalan. Estas cuestiones tienen especial trascendencia teniendo en cuenta que según cuál sea la fecha de terminación de las obras se podrá determinar si han prescrito las posibles infracciones urbanísticas a efectos de expedientes disciplinarios o de medidas de protección de la legalidad urbanística y de la notificación que debe realizar el registrador al Ayuntamiento una vez practicada la inscripción, en la que tiene especial relevancia la descripción de la obra antigua inscrita, su acreditación y también la de la fecha de terminación de la obra. Obsérvese que, una vez practicada la inscripción, previa la calificación registral, el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales y goza de presunción de exactitud, conforme a los artículos 1.3.º y 38.1.º de la Ley Hipotecaria, y de ahí la trascendencia de que queden perfectamente acreditados los requisitos de inscripción de tales obras antiguas. Y ello sin entrar, por no haberse planteado en la nota calificadora en otras posibles consecuencias de la fecha de terminación de las obras como, por ejemplo, a efectos de la aplicación o no de la Ley de Ordenación de la Edificación respecto al seguro decenal.

4. Partiendo de la necesaria calificación o control registral como presupuesto necesario para la inscripción de esas obras antiguas, procede primeramente aclarar si tanto el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, establecen algún orden de jerarquía entre los cuatro medios probatorios de la existencia de la obra, de su descripción y de la fecha determinada de terminación de la obra o antigüedad de la misma, pues caso de que así fuera se habría de estar al medio considerado preferente.

Ahora bien, la Ley no establece ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». El legislador hace una enumeración sin establecer ninguna preferencia ni jerarquía, por lo que basta que cualquiera de esos medios probatorios cumpla los requisitos acreditativos que se exigen. Pero en realidad, no es esa la cuestión planteada en la nota calificadora ya que ésta no parte de que de las certificaciones incorporadas a la escritura haya que atenderse con preferencia a una de ellas y no a la otra. La calificación registral no se refiere a eso sino a las discordancias existentes respecto a la descripción y a la terminación de las obras.

5. En principio, la Notaria recurrente incorpora la certificación catastral, descriptiva y gráfica, que es uno de los medios que permite el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997. En la citada certificación catastral, coinciden la antigüedad, la extensión superficial y descripción de la construcción con los que se declaran en la escritura y así se reconoce en la nota de calificación. 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. Recoge el precepto 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, que causa la doctrina reiterada por este Centro Directivo (vid. «Vistos») y que recoge la de 10 de noviembre de 2011, en las 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 de 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 sobre la existencia de una jerarquía entre estas formas de acreditar antigüedad y descripción coincidente con el título. Así pues, como ha dicho este Centro Directivo (Resolución de 10 de noviembre de 2011) ante el silencio de la Ley, deben entenderse todas en el mismo orden de categoría sin que deban prevalecer unas sobre otras y basta una de ellas en la que concurren los requisitos para que proceda la inscripción de la construcción.

6. Pues bien, en el supuesto de este expediente, se reúnen todos los requisitos expresados en el citado artículo 52 del Real Decreto 1093/1997: se prueba mediante la certificación catastral que la antigüedad de la terminación de la obra y su descripción es coincidente con el título, dicha fecha es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y no consta en el Registro, anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que ha sido objeto de edificación. En consecuencia no hay obstáculos para su inscripción.

Además, la obra que se declara está situada, tanto en la escritura como en la certificación catastral, en el mismo número de calle; según se manifiesta en la escritura: «dentro del perímetro de la finca»; y así resulta del plano (gráfica) que se incorpora a la certificación catastral, que identifica con el mismo número la parcela de ubicación y la descripción que se hace de la edificación en la «Descriptiva», por lo que es evidente que está ubicada en la misma.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el primer punto del recurso, considerando motivada suficientemente la calificación y estimarlo en cuanto al segundo punto del mismo relativo al defecto impuesto, y revocar la nota de calificación.

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