

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10956 *Resolución de 18 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 14 a inscribir una escritura de rectificación de descripción de la superficie de determinada finca.*

En el recurso interpuesto por don Marco Antonio Alonso Hevia, notario de Barcelona, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 14, doña Raquel Serrabassa Ferrer, a inscribir una escritura de rectificación de descripción de la superficie de determinada finca.

Hechos

I

El día 2 de septiembre de 2022, con el número 2.316 de protocolo, se autorizó por el notario de Barcelona, don Marco Antonio Alonso Hevia, una escritura, denominada de «rectificación de descripción (superficie) de finca» respecto de la finca registral número 24.493, inscrita en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 14, piso en la planta sobreático de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Dicha escritura fue otorgada por don F. G. B., en nombre y representación de su madre, doña M. C. B. M., propietaria en pleno dominio de dicha finca, y por doña M. L. V. F., que acreditó su condición de presidenta de la comunidad de propietarios mediante acta de fecha 7 de marzo de 2022, quien elevaba a público el acuerdo de la junta de propietarios de fecha 22 de julio de 2022, autorizando la rectificación de descripción –superficie– del único elemento privativo de la planta sobreático del inmueble, es decir del piso referido. La rectificación de descripción de ese único elemento privativo de la planta sobreático afectaba exclusivamente a la superficie que, según la información registral unida a la escritura, era útil de 47,51 metros cuadrados, y, según la rectificación que se formaliza, era una superficie útil de 97 metros cuadrados.

Se incorporaba a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figuraba tanto el año de construcción –1968– como la superficie del elemento privativo –97 metros cuadrados vivienda y 10 metros cuadrados de elementos comunes–. También se incorporaba certificado del arquitecto técnico don E. P. C. (quien comparecía al otorgamiento), emitido el día 30 de agosto de 2022, que acreditaba que la descrita vivienda del edificio referido, construido en el año 1968, no había sufrido alteración alguna desde su ejecución, y que tenía una superficie construida de 97 metros cuadrados según reciente medición por él realizada en el mes de julio de 2022 y coincidente con los datos obrantes en la Dirección General del Catastro.

Ante una calificación registral negativa de fecha 27 de septiembre de 2022, no impugnada, se extendió en la escritura una diligencia el día 6 de octubre de 2022 por la que se subsanó el error padecido al referirse a la superficie de 97 metros cuadrados como superficie útil, cuando con apoyo en la certificación catastral y en el certificado del arquitecto técnico, debió expresar «superficie construida»; y se acompañó una certificación de los acuerdos adoptados en la junta de propietarios de fecha 27 de julio de 2022, aclaratoria de dos extremos: a) que transcurrió el plazo de un mes desde la última de las notificaciones a los propietarios no asistentes, y b) que, autorizada como fue la rectificación de descripción del piso, y sin otra alteración en el título constitutivo de la propiedad horizontal, se aclaraba que, en lo menester, estaba autorizada la rectificación de la inscripción de la declaración de obra nueva del edificio en cuanto a la superficie de planta sobreático.

Dicho título fue objeto de una nueva calificación negativa por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 14, doña Raquel Serrabassa Ferrer, el día 31 de octubre de 2022, tampoco impugnada, según la cual, la superficie construida de la entidad privativa referida excede la superficie construida de la planta sobreático según la inscripción 1.ª de la finca, «lo cual requiere a su vez la modificación de la declaración de la obra nueva de la finca matriz con los requisitos correspondientes (art. 9 y 202 LH, 51 RH, 45 y siguientes RD 1093/1997, 28 TRLSRU)». Y añadía lo siguiente:

«En la diligencia se expresa que “y si ello fuera necesario, de la declaración de obra nueva, para el correcto reflejo de la superficie de la planta sobreático del edificio sito en la calle (...) de Barcelona, número (...), que en los términos expresados es vivienda de superficie construida 97 metros cuadrados y no 62,49 metros cuadrados». Pero en la declaración de obra nueva de la finca matriz no se expresa la superficie (útil) de la entidad, sino la superficie construida de la planta en la que se ubica dicha entidad y que necesariamente tiene superficie de elementos comunes (tales como los accesos, tal y como resulta de los linderos de la propia entidad). En consecuencia, es necesaria la acreditación de la superficie construida de la planta sobreático y su antigüedad, y su declaración por la comunidad de propietarios debidamente liquidada de impuestos (art. 202 y 254 LH, 28 TRLSRU, 45 y siguientes Real Decreto 1093/1997)».

Mediante diligencia extendida el día 10 de noviembre de 2022 en la escritura por el notario autorizante y el referido arquitecto técnico, don E. P. C., se aclaraba «que la superficie de la planta sobreático del edificio del que forma parte la finca descrita es, computada, la superficie construida de elementos comunes de esa planta sobreático, de 101,75 metros cuadrados, de los cuales corresponden: a la vivienda de la planta sobreático 97 metros cuadrados construidos, y a los elementos comunes de esa planta sobreático, 4,75 metros cuadrados construidos». Y se añadía: «Queda incorporado a esta escritura el certificado y plano –firmados digitalmente y ratificados en este acto por su autor–, que en complemento a aquéllos que quedaron unidos a esta escritura detallan la superficie construida de elementos comunes de la planta sobreático, dando así satisfacción al defecto obstativo de la inscripción, denunciado en la nota de calificación del Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona de fecha 31 de octubre de 2022; Es certificado que sustenta el acuerdo de la Comunidad de Propietarios en cuanto a rectificación de superficie de la finca registral número 24493, y en lo menester, de la declaración de obra nueva del edificio del que forma parte. Yo, Notario autorizante de la escritura precedente, dejo constancia además, de que esta escritura de rectificación de descripción (superficie) de finca, fue liquidada de impuestos el día 7 de septiembre de 2022, mediante diligencia de presentación de fecha 2 de septiembre de 2022, justificante que dejo unido a esta matriz».

El día 23 de diciembre de 2022 se repitió la liquidación del impuesto del acto jurídico que contenía la escritura, mediante la realización de una liquidación complementaria en los mismos términos que la inicial de fecha 7 de septiembre de 2022 y se presentó al Registro de la Propiedad de Barcelona número 14 telemáticamente el mismo día.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 14, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral.
Barcelona, 17 de enero de 2023.
Asiento/Diario: 1786/89.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento el defecto observado en la calificación registral del documento indicado y que impide el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos:

Presentada escritura autorizada por el notario de Barcelona don Marco-Antonio Alonso Hevia el día 2 de septiembre de 2022, número 2316 de su protocolo, junto con diligencias autorizadas los días 6 de octubre de 2022 y 10 de noviembre de 2022 por el citado notario el señor Alonso.

Fundamentos jurídicos:

Es necesaria la declaración de la obra nueva por antigüedad del exceso de superficie de la planta sobreático por la comunidad de propietarios debidamente liquidada de impuestos y la acreditación de la antigüedad de dicha planta por técnico competente (art. 20, 32, 34 y 38, 202 y 254 LH, 28 TRLSRU, 45 y siguientes RD 1093/1997, 553-9 y 553-11 CCCat).

El/Los defecto/s se estima/n subsanable/s, por lo que acuerdo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

De conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 y siguientes de la Ley Hipotecaria, esta calificación (...)

La Registradora (firma ilegible), Fdo. Raquel Serrabassa Ferrer».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Marco Antonio Alonso Hevia, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 25 de enero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) La sucesión de acontecimientos es como sigue:

I. El día 2 de septiembre de 2022, don F. G. B., en nombre y representación de su madre, doña M. C. B. M., otorgó, ante mí, escritura de Rectificación de descripción (Superficie) de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona, al tomo 3.599, libro 762, folio 162, finca número 24.493 (...) que es el piso (...) en la planta sobreático del inmueble (...) de la calle (...) de Barcelona.

Al otorgamiento de la escritura concurrió la Presidente de la Comunidad de Propietarios, doña M. L. V. F., que acreditó su condición de Presidente mediante Acta de 7 de Marzo de 2022 y elevó a público el acuerdo de la Junta de Propietarios de 22 de Julio de 2022, autorizando la rectificación de descripción superficie del único elemento privativo de la planta sobreático del inmueble, es decir, del piso (...) La rectificación de descripción de ese único elemento privativo de la planta sobreático afecta exclusivamente a la superficie que, según la información registral unida a la escritura es útil de cuarenta y siete metros y cincuenta y un decímetros», sin que conste en el cuerpo de la inscripción la superficie construida.

La Certificación catastral descriptiva y gráfica con que se pretendió la rectificación de superficie, publica tanto el Año de construcción –1968– como la superficie del elemento privativo: 97 metros cuadrados vivienda y 10 metros cuadrados de elementos comunes. El Certificado del Arquitecto Técnico Don E. P. C., emitido el día 30 de Agosto de 2022, acredita un doble extremo: A) Que la vivienda de Planta (...) del edificio sito en la calle (...) de Barcelona, construido en 1968, no ha sufrido alteración alguna desde su ejecución; B) Que tiene una superficie construida de 97 metros cuadrados según reciente medición por él realizada en julio de 2022 y coincide con los datos obrantes en la Dirección General del Catastro.

Presentada la escritura, que incorpora los certificados de la Junta de Propietarios, del Catastro y del Arquitecto Técnico, en el Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona, fue calificada negativamente el día 27 de septiembre de 2022 por apreciarse

en ella los siguientes defectos: 1. No se certifica que los no asistentes no se hayan opuesto en el plazo de un mes, y no de treinta días como dice la certificación, –artcs. 553– 17, 25 y 26 del CCC; 2. En la escritura se expresa como superficie útil la superficie que según el técnico competente es superficie construida –(ex artc. 553-9 CCC); 3. La superficie construida de la entidad excede de la superficie construida de la planta sobreático, según la inscripción 1.^a de la finca 18.007 de (...), lo cual requiere a su vez la modificación de la declaración de obra nueva de la finca matriz con los requisitos codependientes –ex artcs. 9 y 202 LM, 51 RH, 45 y ss. Real Decreto 1093/1997 y 28 TRLSRU–.

Mediante diligencia de 6 de octubre de 2022, subsané el error a mí debido al referirme a la superficie de 97 metros cuadrados como superficie útil, cuando con apoyo en la certificación catastral y en el certificado del Arquitecto Técnico, debí decir “construida”; al mismo tiempo se acompañó una certificación de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios de 27 de julio de 2022, aclaratoria de dos extremos: 1. Que en efecto transcurrió el plazo de un mes desde la última de las notificaciones a los no asistentes; y 2. Que autorizada como fue la rectificación de descripción del piso (...) y sin otra alteración en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal, se aclara que, en lo menester, está autorizada la rectificación de la inscripción de la Declaración de Obra Nueva del Edificio en cuanto a la superficie de planta sobreático.

El día 31 de octubre de 2022 recae nueva calificación negativa que pone de manifiesto que la superficie que publica la declaración de obra nueva no es superficie útil de la entidad, sino superficie construida de la planta en que se ubica dicha entidad, que necesariamente ha de tener una superficie de elementos comunes. Se pide además que se acredite la liquidación del impuesto que devengue el acto jurídico que la escritura contiene, –se entiende el relativo a la obra nueva que se rectifica–. Por diligencia de 10 de noviembre de 2022, que se presentó telemáticamente el día 11 de noviembre de 2022 se hizo aclaración del certificado técnico en relación con la superficie de elementos comunes de la planta sobreático.

El día 30 de noviembre de 2022 se emite nota suspendiendo la calificación hasta que resulte acreditada la liquidación de impuesto. La liquidación de impuesto que se pide fue practicada el día 7 de septiembre de 2022, mismo día de presentación telemática de la escritura en el Registro de la Propiedad y nuevamente presentada en el Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona el día 2 de diciembre de 2022.

El día 5 de diciembre de 2022 recibí Nota Fehaciente de Denegación de Asiento de Presentación, que reza: denegada por constar ya presentada la liquidación que se envía. A renglón seguido se vuelve a suspender la calificación del documento –la diligencia aclaratoria del certificado del Arquitecto Técnico presentado el 11 de noviembre de 2022, «en tanto no se acredite el pago de los impuestos» –ex artc. 254-1 LH–.

El día 23 de diciembre de 2022, se repitió la liquidación del impuesto del acto jurídico que contiene la escritura, mediante realizar una liquidación complementaria en los mismos términos que la inicial de 7 de septiembre de 2022 y se presentó al Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona telemáticamente el mismo día. La liquidación complementaria se practicó a sugerencia de empleado del Registro número 14 de Barcelona, en comunicación verbal mantenida los días anteriores con empleada de esta Notaría.

El día 17 de enero de 2023 recae la calificación que ahora se recurre fundada en la negativa del titular del Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona a inscribir la escritura de rectificación de descripción –superficie– por ser para ello “...necesaria la declaración de la obra nueva por antigüedad del exceso de superficie de la planta sobreático por la comunidad de propietarios, debidamente liquidada de impuestos y la acreditación de la antigüedad de dicha planta por técnico competente”.

Reitero que la liquidación del impuesto por el acto jurídico que la escritura contiene se acompañó a la primera presentación telemática de aquélla en el Registro de la Propiedad, el día 7 de septiembre de 2022 y se reprodujo el día 2 de diciembre de 2022 para levantar la suspensión de la calificación de la diligencia enviada telemáticamente el

día 11 de noviembre de 2022 –diligencia aclaratoria del certificado del Arquitecto Técnico sobre la superficie de elementos comunes de la planta sobreático–.

El hilo de las calificaciones anteriores a la última, que ahora se recurre, no hacía prever que finalmente, en opinión del titular del Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona el inmueble de la calle (...) habría tenido dos momentos constructivos: uno en el año 1967, fecha de la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, y otro en el año 1968 que señala la certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y el Arquitecto Técnico que emite el certificado –documentos ambos unidos a la escritura y referidos a la Planta Sobreático del inmueble–. La existencia de ese segundo momento es simple conjetura final del funcionario calificador; digo conjetura final porque el hilo de las calificaciones sucesivas se enhebró en la aguja de las diligencias para, finalmente, bordar las teselas en las que: 1) se aclara que 30 días no es lo mismo que un mes; 2) se dice que los 97 metros cuadrados que ha de reflejar la corrección de superficie son “construidos” y 3) se aclara que la vivienda sobreático puerta única tiene, como es natural, una superficie de elementos comunes, superficie que no se hace constar en las descripciones de entidades resultantes de división horizontal, ni expresamente en las plantas que se reseñan en las declaraciones de obra nueva; todo, en fin por satisfacer la exigencia de una calificación en la que nunca antes se anunció la necesidad de recurrir a una declaración de ampliación de obra nueva.

El registrador de la propiedad, que tiene a su disposición la reseña histórica del Catastro, no basó ninguna de sus calificaciones, ni las precedentes, ni la que finalmente se recurre, en la constancia catastral de dos momentos de ejecución de la obra íntegra del edificio número (...) de la calle (...) de Barcelona, sencillamente porque no hubo ampliación de la que dejar constancia; tampoco la referencia catastral de la concreta entidad número 22 refleja variación alguna desde 1968.

La conjetura del registrador en la calificación negativa que se recurre obliga a una ficción, cual es, que deba desafectarse un elemento común del inmueble –parte del vuelo de la planta de ático– para sobre él declarar como obra nueva una parte de lo que desde el principio es un todo: la entidad número veintidós con la descripción que consta en la división horizontal y ahora corregida en la superficie con los datos catastrales y el informe técnico. A la conjetura final de la calificación negativa que se recurre se oponen tanto la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica unida a la escritura y el informe del Arquitecto Técnico –acreditan superficie de la vivienda y año de construcción– y el acuerdo de la Comunidad de Propietarios –que consiente la redescrición sin alteración de coeficientes–. Todo ello, unido al resultado negativo del histórico del Catastro, que ahora se acompaña a este recurso, abunda en que el relato registral no refleja la verdad material, que lo es desde su origen en cuanto a la superficie del sobreático puerta única, la que se pretendió en la escritura por mí autorizada que mereció, tras aquélla labor de «pointillisme» la calificación negativa que ahora se recurre.

Lo que resulta acreditado en cuanto a fechas es: 1) La de 3 de noviembre de 1967 que es la del otorgamiento de la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, ante el Notario de Barcelona, Don F. Virgili Sorribes, y 2) la Dirección General del Catastro certifica que es 1968 el año de construcción del edificio con una constancia de superficie construida del piso sobre ático (...) de 97 metros cuadrados a vivienda, reseñando además 10 metros cuadrados de elementos comunes. El certificado aclaratorio del Arquitecto Técnico, remitido por diligencia de 11 de noviembre de 2022 sin que conste censura del mismo en la calificación negativa que ahora se recurre, determina la superficie de elementos comunes de la vivienda de planta sobreático.

En consecuencia, con base en estos antecedentes, la escritura por mí autorizada el día 2 de septiembre de 2022 no puede ser sino de rectificación de descripción (superficie) de finca, rectificación expresamente consentida por la Comunidad de Propietarios del inmueble que, sin otra modificación en el título constitutivo de la propiedad horizontal, consiente expresamente en que “en lo menester” se rectifique así mismo la inscripción de la declaración de obra nueva en cuanto a la superficie construida en la planta sobreático.

Los sucesivos defectos notificados por el Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona fueron subsanados, todos mediante diligencias aclaratorias.

Las calificaciones sucesivas del Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona, citan “en coda final” los artículos 45 y ss del Real Decreto 1.093/1997, y 28 del TRLSRU, pero sólo en la última, vigente el asiento de presentación, se dice, único defecto, que se precisa la declaración de ampliación de obra nueva, constituyendo ello un defecto nuevo, no expresado antes, con infracción del artículo 258-5.º de la Ley Hipotecaria cuyo alcance lo determina, entre otras, la Resolución de 26 de octubre de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado acerca de la necesidad de que la calificación sea unitaria y global.

Con todo, parece que lo que se discute es si alguno de los procedimientos de Concordancia entre el registro y la realidad jurídica –Título VI de la Ley Hipotecaria– es vehículo apropiado y bastante para procurar que la verdad material acceda al Registro de la Propiedad cuando la Dirección General del Catastro, el Arquitecto Técnico y la Comunidad de Propietarios coinciden en que hay un error de origen en la descripción de la construcción de la planta sobreático, siendo con base en esa concordancia documental y de consentimiento que se efectúa “...la rectificación del título original...” – ex artc. 201-1,e) de la Ley Hipotecaria–. La Resolución de 1 de marzo de 2022 de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe Pública admite sin duda el procedimiento del artículo 201, concordancia con 202, para la rectificación de descripción de superficies de elementos privativos, aun superando el límite del 10%, mediante Acta Notarial en la que quede acreditada la realidad que se pretenda inscribir mediante rectificación de lo ya inscrito.

En el presente caso no se trata de un Acta de rectificación, sino de una Escritura que contiene el consentimiento de la Comunidad de Propietarios para la rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y en lo menester de la obra nueva, de modo que el relato de la inscripción se acomode a la verdad material de origen. Cualquier intento de explicación del error de origen en la presunta voluntad del declarante de la obra nueva no dejará de ser una pura conjetura. Por otra parte, se dio cumplimiento en la escritura a los requisitos exigidos tanto por el Real Decreto 1.093/1997, como por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TRLSRU. Se liquidó el impuesto del acto jurídico de la escritura, con independencia del *nomen iuris* que se le atribuyera y por ello cumplida la exigencia del artc. 254-1 LH. Se reitera que presentada telemáticamente la escritura y, la liquidación del impuesto, la primera calificación negativa, de 27 de septiembre de 2022, no denuncia la infracción de ese precepto legal, y sí lo hace en la segunda calificación negativa de 31 de octubre de 2022, lo que dio lugar a una nueva presentación de la liquidación el día 2 de diciembre de 2022 con ocasión de la suspensión de calificación de la diligencia de aclaración presentada telemáticamente el día 11 de noviembre de 2022, suspensión notificada el día 30 de noviembre de 2022.

Téngase por formulados en el relato anterior los fundamentos jurídicos de este recurso –Título VI de la LH sobre concordancia del registro y la realidad jurídica; y Resoluciones de la DGRN de 26 de octubre de 2018, y de la hoy denominada DGSJFP, de 1 de marzo de 2022–.

Es recurso que se formula tanto sobre la forma de calificación sucesiva –pero no global y unitaria–, como sobre la materialidad –procedimiento de rectificación conforme al Título VI de la LH– de la calificación negativa que finalmente se recurre y cuya revocación expresamente solicito».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 3 de febrero de 2023. En el informe manifestaba lo siguiente: «Dentro del plazo de cinco días hábiles, he rectificado la calificación en relación con la falta de acreditación de la antigüedad de la planta sobreático, que sí

resulta del certificado contenido en la última diligencia, formando expediente que por la presente comunicación elevo por mantener la calificación en cuanto a la necesidad de declaración de la obra nueva por la comunidad de propietarios».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 32, 34, 38, 202 y 258.5 de la Ley Hipotecaria; 17, regla 8, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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; 553-9 y 553-10 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; 45 y siguientes y 78 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2015, 29 de marzo de 2016 y 26 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de marzo de 2022 y 1 de marzo de 2023.

1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura denominada de «rectificación de descripción (superficie) de finca» respecto de un piso en la planta sobreático de un edificio en régimen de propiedad horizontal situado en Barcelona.

Esta escritura fue otorgada por un apoderado de la propietaria de dicha finca y por la presidenta de la comunidad de propietarios, quien eleva a público el acuerdo de la junta de propietarios de fecha 22 de julio de 2022 que autoriza la rectificación de descripción – respecto de la superficie– del piso referido, único elemento privativo de la planta sobreático del edificio. Como resulta de la escritura y de las dos diligencias extendidas en ellas, la rectificación de descripción consiste en que dicha vivienda tiene una superficie construida de 97 metros cuadrados y no de 62,49 metros cuadrados; aclarándose «que la superficie de la planta sobreático del edificio del que forma parte la finca descrita es, computada, la superficie construida de elementos comunes de esa planta sobreático, de 101,75 metros cuadrados, de los cuales corresponden: a la vivienda de la planta sobreático 97 metros cuadrados construidos, y a los elementos comunes de esa planta sobreático, 4,75 metros cuadrados construidos». Estos extremos constan en certificaciones emitidas por arquitecto técnico (quien también comparece al otorgamiento), que acreditan que la descrita vivienda del edificio referido, construido en 1968, no ha sufrido alteración alguna desde su ejecución; y que tiene esas superficies construidas, según reciente medición por él realizada en julio de 2022, coincidentes con los datos obrantes en la Dirección General del Catastro (se incorpora a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figura tanto el año de construcción –1968– como la superficie del elemento privativo –97 metros cuadrados de vivienda–).

La registradora suspendió la inscripción solicitada por entender «necesaria la declaración de la obra nueva por antigüedad del exceso de superficie de la planta sobreático por la comunidad de propietarios debidamente liquidada de impuestos y la acreditación de la antigüedad de dicha planta por técnico competente». No obstante, según manifiesta en su informe, ha rectificado la calificación en relación con la falta de acreditación de la antigüedad de la planta sobreático, y mantiene la calificación en cuanto a la necesidad de declaración de la obra nueva por la comunidad de propietarios.

2. Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la realización de varias calificaciones sucesivas, es cierto que, conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad (cfr., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2018 y 1 de marzo de 2023). Pero debe tenerse en cuenta que, en

el presente caso, vigente el asiento de presentación, se han aportado sucesivas diligencias de subsanación o aclaración, por lo que la registradora tuvo que realizar nuevas calificaciones del título con tales documentos complementarios. Además, ya en las dos primeras calificaciones la registradora expresó que debía modificarse la declaración de la obra nueva de la finca matriz con los requisitos correspondientes.

3. Respecto del fondo de la cuestión planteada, se solicita la inscripción de la rectificación de la superficie de uno de los elementos privativos que integran el edificio en régimen de propiedad horizontal, que pasa de tener 62,49 a 97 metros cuadrados. Pero esa ampliación de superficie no implica una ampliación de obra, que requiera acreditar los requisitos –especialmente urbanísticos– de la misma, sino que simplemente es la rectificación de un dato registral erróneo, que debe sustituirse por el que, en su momento, se debió registrar. Y dicha rectificación ha sido otorgada por el propietario del elemento privativo objeto de aquélla con el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios. Por ello, alterándose la descripción registral del edificio sólo en cuanto a la superficie de uno de los elementos privativos, que, según afirman los otorgantes de la escritura calificada, fue la que debió constar al declararse la obra nueva, el recurso debe ser estimado, por estar acreditada la descripción resultante en cuanto al dato de la superficie de elemento privativo en cuestión (ha quedado acreditado, por certificaciones emitidas por el arquitecto técnico compareciente y por certificación catastral descriptiva y gráfica, que, desde el momento de la construcción del edificio, el referido elemento privativo tiene la superficie que ahora se expresa). Además, la referida rectificación cuenta con la aprobación de la junta de propietarios por unanimidad (siquiera sea presunta, ex artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal), también en lo relativo a su reflejo en la inscripción de la declaración de obra nueva del edificio, como ha quedado expuesto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 18 de abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.