

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9588 *Resolución de 12 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don José María Regidor Cano, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 2 de Colmenar Viejo, a la inscripción de una escritura complementaria de otra de compraventa y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don José María Regidor Cano contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2 don José Luis Jiménez Fernández a la inscripción de una escritura complementaria de otra de compraventa y declaración de obra nueva.

Hechos

I

Se presenta en el registro escritura autorizada por el antedicho Notario por la que el dueño de una finca aclara y actualiza su descripción, según resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que se incorporan a la matriz, testimoniándose en sus copias. Se trata de una finca que se describe como rústica en la que se declara una obra nueva, construida con las debidas licencias. Se declara la superficie total de la finca rústica y la superficie de ella ocupada por la construcción. Se acompañan certificaciones catastrales distintas de la finca rústica y la urbana.

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: El Registrador de la Propiedad que suscribe, en relación con la escritura complementaria de otra de compraventa y declaración de obra nueva autorizada el día 30 de julio de 2008, por el Notario de Madrid, don José María Regidor Cano, número 2.174/2008 de orden de su protocolo, una copia de la cual fue presentada en unión de la escritura que complementa, autorizada por el mismo Notario, el día 23 de julio de 2002, número 3.062/2002 de orden de su protocolo, presentadas en este Registro de la Propiedad a las 10:45 horas del día 5 de septiembre pasado, motivando el asiento 1.892 del diario 43, retiradas por el presentante y devueltas a esta oficina hoy, he resuelto suspender la inscripción en base a lo siguiente:

Hechos: En la escritura de complemento se le da a la parcela una nueva descripción, diciendo que parte de la cual es rústica y parte urbana, pero a continuación se describe la finca como rústica exclusivamente, y posteriormente se declara una obra nueva urbana.

A la hora de describir la parcela se describe como una finca rústica, de haber según catastro 538 metros cuadrados, y a la hora de describir la casa, se dice que es urbana, esto lleva a confusión, puesto que no se indica que parte del terreno de la finca es rústico y que parte lo es urbano, ya que la totalidad de la parcela, según se deduce de la descripción dada, es rústica, y la casa urbana, habría que aclarar la parte urbana y la parte rústica de la parcela.

En la escritura se insertan dos certificaciones catastrales, cada una con un número de referencia distinto, y en ambos casos para la misma finca, pero estas certificaciones son contradictorias, puesto que según las mismas, la finca tiene a la vez naturaleza rústica y urbana, con los mismos metros de superficie, habría que aclarar cual de las dos

certificaciones se corresponde con la finca real, si la rústica o la urbana y en su caso desechar la certificación errónea.

Fundamentos de Derecho: El artículo 24 de la Constitución, el 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a facultades de calificación, el artículo 9 de la Ley y 51 de su Reglamento en cuanto al contenido de la inscripción.

Por todo ello, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del relacionado documento en tanto no se aclare la descripción de la parcela, indicando que parte de la misma es rústica y que parte es urbana sobre la que se ha construido la casa, aclarando igualmente los extremos relativos a las certificaciones catastrales.

Contra esta resolución, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, cabe interponer recurso en plazo o en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o demanda en el plazo de dos meses ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, a elección del recurrente, y según el procedimiento de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente y en el plazo de quince días puede solicitarse calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. En ambos casos el plazo se contará desde que se recibe la notificación de esta resolución. Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación podrá solicitarse igualmente anotación preventiva por defecto subsanable.

Queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la notificación que se hace hoy por fax al notario autorizante y al presentador.

Conforme a la Ley Orgánica 15/1999 se informa que los datos de las partes obrantes en los libros del Registro se incorporan a los ficheros informatizados del mismo, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Colmenar Viejo, 28 de octubre de 2008. El Registrador.

III

El Notario recurre alegando: que el concepto de rústico y urbano contenido en la legislación catastral es distinto del concepto de finca rústica y urbana para la legislación registral y que, catastralmente hablando, las edificaciones son fincas urbanas aunque se hallen edificadas en terrenos rústicos.

IV

El registrador se mantuvo en su calificación elevando el expediente a este Centro Directivo con fecha 23 de diciembre de 2008

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, 6, 7, 8, 21 y 34 del Texto Refundido de la Ley del Catastro de 5 de marzo de 2004, y el Real Decreto 1020/1993.

1. El recurso ha de ser estimado. Como dice el recurrente es adecuado a la legislación catastral que una finca tenga una referencia catastral de rústica y otra distinta de urbana: la primera por la propia naturaleza de la finca, y la segunda por la edificación, que por sí sola y, a efectos del Catastro, es considerada como inmueble urbano.

2. En cuanto a la indeterminación de las porciones de rústica y urbana, no existe tal indeterminación, pues a la finca total, a la que se atribuye el carácter de rústica, se le da nueva descripción estableciendo sus linderos y superficie, con indicación de polígono, parcela y referencia catastral, y, a continuación se describe la porción edificada, como finca urbana, especificándose la superficie que ocupa y la total construida, indicándose también su referencia catastral, su situación en el interior de aquella, que la rodea por

todos los puntos cardinales y que el resto de terreno no ocupado por la edificación es no urbanizable.

En cuanto a las dos certificaciones, una de rústica y otra de urbana, referidas a la misma finca catastral, son compatibles entre sí. La del Catastro de rústica refleja como uso principal el agrario (monte bajo), la superficie total de la finca y la de la edificación construida. La del catastro de urbana recoge como uso principal el residencial, y tras reseñar la superficie de lo edificado determina las características de la edificación, como es el uso, número de plantas y superficie por planta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 12 de mayo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.