

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 351** *Resolución de 21 de noviembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante número 3, a la constancia registral de la antigüedad de la construcción de una finca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a la constancia registral de la antigüedad de la construcción de una finca.

#### Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario recurrente, los actuales titulares de una vivienda unifamiliar, actuando en su propio nombre y en el de sus transmitentes (representación posteriormente ratificada, según resulta de la correspondiente diligencia) exponen que éstos, en anterior escritura declararon la obra nueva de una vivienda unifamiliar. En la escritura de declaración de obra nueva incorporaron certificación expedida por arquitecto técnico que expresaba que la construcción contaba con más de cinco años de antigüedad. En la escritura que ahora se presenta, denominada de subsanación y complemento, se incorpora nuevo certificado expedido por el mismo técnico, con firma legitimada y visada colegialmente, en la que se expresa que la obra nueva tiene una antigüedad anterior al año 2000.

II

Presentada en el Registro la escritura anterior, el Registrador deniega la inscripción, extendiendo la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Alicante n.º 3.

Notificación de calificación desfavorable conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña T. B., B., el día 18/03/2009, bajo el asiento número 951, del tomo 115 del Libro Diario y número de entrada 1967, que corresponde al documento autorizado por el notario de San Vicente del Raspeig don Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 325/2009 de su protocolo, de fecha 04/03/2009, en unión de escritura de declaración de obra, ya inscrita, autorizada en San Vicente del Raspeig el día 14/11/2006, ante su Notario don Ignacio Javier Torres López, número 2.539 de protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En la escritura de subsanación presentada, se incorpora certificación expedida el día 3 de octubre de 2008, por don Manuel Jacobo Amorós, Arquitecto Técnico, en la que se hace constar que la antigüedad de la construcción no era de sólo cinco años, como manifestó

en otra certificación expedida por él mismo el día 31 de octubre de 2006, sino que la antigüedad de la construcción es anterior al año dos mil. La referencia catastral aportada 21815C6YH1528S0001GG, en el Catastro se corresponde con "suelo sin edificar".

Se deniega la inscripción dada la contradicción existente, es decir, que la construcción sea anterior año dos mil, como hace constar la certificación del Arquitecto, y que durante todo ese espacio de tiempo transcurrido no se haya actualizado el Catastro, no figurando en el mismo la vivienda unifamiliar cuya obra nueva se declara. Ante esta contradicción la certificación del Arquitecto aportada, por sí sola no es documento fehaciente.

Fundamentos de derecho:

Entre otras, resolución de la D.G.R.N. de 4 de marzo de 1996, y artículos 45 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 por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...) Alicante, veinticinco de marzo del año dos mil nueve.—El Registrador de la Propiedad, Fdo. Fernando Trigo Portela.»

III

El Notario autorizante impugna la calificación alegando: que no puede decirse, como hace el Registrador, que esta certificación sea contradictoria con la anterior, pues si en la primera se dice que la edificación tiene más de cinco años, ello no es contradicho por la afirmación que se hace ahora de que es anterior al año 2000 y que el certificado del técnico competente es documento suficiente para acreditar la antigüedad de la obra.

IV

El Registrador se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con fecha 18 de mayo de 2009 con el preceptivo informe. En él, tras alegar que el recurso está interpuesto fuera de plazo, ya que el plazo debe contarse desde la notificación y no desde que tuvo lugar la calificación sustitutoria, alega dudas sobre la veracidad del contenido del certificado técnico y hace otras alegaciones no atendibles en este momento procedimental, por ser ajenas a la nota de calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, sobre Inscripción de Actos Urbanísticos, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de julio de 2004, 19 de febrero de 2005, 9 de octubre de 2006 y 31 de octubre de 2007.

1. Dos son los problemas que se plantean en el presente recurso: el primero consiste en dilucidar si el plazo para su interposición se empieza a contar desde la calificación sustitutoria que anteriormente se había solicitado o desde la notificación de la primera calificación, y el segundo, si ha de ser mantenida la nota de calificación tal y como ha sido formulada.

2. En cuanto a la primera de las cuestiones, y como ha afirmado anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 9 de octubre de 2006), el uso de la facultad de solicitar una calificación a cargo de Registrador sustituto conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no es propiamente un recurso, asemejándose a una reposición previa con los consiguientes efectos suspensivos de los plazos propios de la interposición del recurso contra la calificación negativa inicial, y ello tanto para evitar el riesgo de contradicción entre el resultado de esa calificación y sus efectos y los suspensivos de la interposición del recurso o incluso el contenido de la resolución del mismo, como para no provocar indefensión al interesado que estaría privado de los documentos a aportar al recurso que

obrarían en poder del registrador sustituto (cfr. Resolución de 6 de octubre de 2004). Lo anterior es también aplicable cuando el que ha instado el cuadro de sustituciones es el presentante y el que interpone el recurso es el Notario autorizante, por cuanto según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse no sólo al presentante, sino también «al Notario autorizante del título presentado»; y habida cuenta del fundamento de dicha norma, ha de concluirse que en caso de que el Registrador sustituto a que se refiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria califique negativamente dicho título deberá notificar su calificación al Notario autorizante de la escritura, en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322, toda vez que dicha notificación determina el «dies a quo» del plazo para la interposición del recurso por cada uno de los legitimados legalmente para ello.

3. Respecto al segundo de los problemas, la nota de calificación expresa que en la escritura de subsanación se hace constar que la antigüedad de la construcción no es de sólo cinco años, como se manifestó anteriormente, sino que es anterior al año dos mil, que la referencia catastral califica el terreno como «suelo sin edificar» y continúa diciendo que se deniega la inscripción dada la contradicción existente, ya que si la construcción es anterior al año dos mil, es contradictorio con la certificación del arquitecto que la vivienda no figure en el Catastro.

En primer lugar, si en la primera certificación se dijo que la construcción tiene más de cinco años de antigüedad, y en la actual se dice que es anterior al año dos mil, una afirmación no se contradice con la otra, pues una construcción anterior al año dos mil tiene más de cinco años de antigüedad.

En segundo lugar, el hecho de haber transcurrido nueve años desde la construcción sin que la misma figure en el Catastro, no es determinante, pues dicha construcción se acredita mediante otro medio legalmente admitido.

Por todo ello, la nota da calificación no puede ser mantenida.

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, 21 de noviembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.