

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2690** *Resolución de 19 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ubrique a inscribir una escritura pública de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña Celia María Aranda Blázquez, Notaria de Ubrique, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ubrique, doña Pilar Natalia Calvente Rando, a inscribir una escritura pública de declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada por la Notaria de Ubrique, doña Celia María Aranda Blázquez, el día 21 de octubre de 2014, con número 513 de protocolo, los cónyuges don R. S. S. y doña C. G. R., en su propio nombre y el primero, además, en nombre y representación de la confesión religiosa Testigos Cristianos de Jehová, como mandatario verbal, otorgaron escritura de declaración de obra nueva sobre una finca urbana cuya titularidad corresponde en cuanto a una mitad indivisa a la referida confesión religiosa y, en cuanto a la mitad restante, a los cónyuges con carácter ganancial. En dicha escritura se solicita con carácter previo la inscripción en el Registro de la Propiedad de una serie de circunstancias modificativas de la descripción de la finca. En concreto, en la escritura se expresa lo siguiente: «Que, con carácter previo a las operaciones que se formalizan en la presente Escritura, interesa a los Señores comparecientes, rectificar/aclarar una serie de extremos que afectan a la descripción de la finca recogida en el Expositivo anterior, a efectos de su adecuada inscripción registral: 1.–Rectificación del número de gobierno. Según certificaciones catastrales telemáticas descriptivas y gráficas, obtenidas desde esta Notaría, a través de la Oficina Virtual de Catastro, que queda unida esta matriz, a la finca objeto de la presente, le corresponde el número seis (6) de gobierno, de la calle (...). 2.–Rectificación de cabida de la finca. Según recientes mediciones técnicas, la finca descrita ha resultado tener una superficie de solar total de ciento un metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados (101,56 m<sup>2</sup>). Aportan, a efectos de acreditar este extremo, certificación expedida por doña L. V. R., Arquitecto Colegiada número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, que queda unida esta matriz. 3.–Linderos actuales de la finca. Según las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas anteriormente referidas, los linderos actuales de la finca, serían los siguientes: derecha, entrando, con finca propiedad de don A. R. M., señalada con el número ocho (8) de la calle (...) y otra de don A. S. R., señalada con el número ocho (8) de la calle (...); por la izquierda, con finca señalada con el número cuatro (4) de la calle (...), propiedad de doña A. G. G. y comunidad de propietarios del edificio señalado con el número seis (6) de la calle (...); y por el fondo, con comunidad de propietarios del edificio señalado con el número seis (6) de la calle (...).».

##### II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Ubrique el día 31 de octubre de 2014, asiento 493 del Diario 50, número de entrada 1531, siendo calificada de forma negativa el día 6 de noviembre de 2014 en los siguientes términos: «(...) Antecedentes de hecho (...) Segundo: En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando

la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes: Fundamentos jurídicos Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: Presentada escritura de declaración de obra nueva concluida, se solicita como operaciones previas, la rectificación del número de gobierno, rectificación de la cabida de la finca, así como la consignación de los linderos actuales de la misma. Para ello se aporta la siguiente documentación: · Rectificación del número de gobierno: Certificación catastral descriptiva y grafica de la finca situada en Calle (...) número 6, mientras que la finca registral en cuestión está situada en Calle (...) número 10. De la certificación catastral resulta que la finca tiene una superficie de suelo de 130 metros cuadrados, y construida de 253. Rectificación de cabida: Certificación expedida por doña L. V. R. de la que resulta que la finca descrita, según recientes mediciones técnicas, tiene una superficie de ciento un metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados. Actualización de linderos: La certificación catastral antes referida. La descripción actual de la finca en el Registro es la siguiente; "Casa, hoy en estado de solar, sita en la villa de Grazalema, en la calle (...), hoy (...), señalada con el número diez de gobierno, con una extensión superficial de 98 metros cuadrados, incluido el patio,...". En relación con el número de gobierno la certificación catastral, no sólo se refiere al cambio del número, sino que también da lugar a una modificación del nombre de la calle. La descripción de la finca en dicha certificación no se corresponde con la descripción registral, por cuanto no coincide ni la superficie ni los linderos, con lo que no existe certeza de haya identidad en la finca y no puede tener lugar el cambio en virtud de dicha documentación. En segundo lugar, en cuanto a la rectificación de superficie, el certificado técnico aportado se refiere a la finca situada en calle (...) número 6, no coincidiendo por tanto con la dirección de la finca, siendo necesario acreditar el cambio de nombre de la calle y de número. Respecto a la consignación de los nuevos linderos, no puede tener lugar, pues la descripción de la finca en la certificación no permite deducir la identidad de ésta con la existente en el Registro en base a los motivos alegados. Artículo 53 de la ley de 30 de diciembre de 1996. En relación a la declaración de obra nueva concluida, es necesario consignar previamente el exceso de superficie suspendido, pues de la descripción de la obra en la escritura y en el certificado técnico se deduce que no cabe en la superficie actualmente consignada. Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que puede seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre si sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 238 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demos disposiciones de pertinente aplicación: Doña Natalia Calvente Rando, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Ubrique, Acuerda: 1.º) Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos jurídicos antes citados. 2.º) Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.ª de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...) Ubrique, a seis de noviembre del año dos mil catorce. La Registradora (firma). Firmado: Natalia Calvente Rando».

## III

El 4 de diciembre de 2014, la Notaria autorizante de dicha escritura interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que expresa las siguientes alegaciones: «(...) Fundamentos de Derecho: Artículos 9.º, 18.º, 30.º, 203.º y 208.º de la Ley Hipotecaria. Artículos 51.º, 298.º, 308.º y 437.º del Reglamento Hipotecario; artículos 52.º del R.D. Artículo 53.º.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social. Artículos 2.º.2, 3.º.3, 18.º y 45.º del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio del año 2011; 2 y 7 de junio del año 2012; 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 2 de diciembre del año 2013, y 18 de febrero y 3 de marzo del año 2014, entre otras. I.—Punto de partida.—El supuesto que nos ocupa plantea la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva concluida, sobre una finca urbana, en la que concurren las siguientes circunstancias: se ha incorporado a la escritura certificación de técnico competente que acredita la fecha de edificación y la antigüedad de la obra, de la que se deduce que ha transcurrido el plazo señalado por la Ley para la prescripción de las infracciones en las que se haya podido incurrir por el edificante; se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, obtenida telemáticamente desde la notaria, a efectos de acreditar el número de referencia catastral de la finca, que previamente no constaba en el Registro; en la escritura se describe la finca atendiendo a su situación registral e incorporando, como actualización y por añadidura, que no sustitución o rectificación, algunos datos como son el número de gobierno y los linderos, que se desprende de la información obtenida de la base de datos del catastro inmobiliario; se pretende un exceso de cabida de tres metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados (3,56 m<sup>2</sup>) lo que supone un 3,632% respecto de la situación registral actual del inmueble. La declaración de obra nueva terminada formalizada en la Escritura Pública que nos ocupa cumple, por tanto, con las previsiones legalmente exigibles al amparo del artículo 208.º de la Ley Hipotecaria, artículo 308.º del Reglamento Hipotecario, y artículos 52 del R.D. 1093/1.997, entre otros. La rectificación de cabida formulada como operación previa a la declaración de la obra nueva en cuestión, no excede de la vigésima parte de la cabida inscrita de la finca y resulta, debidamente acreditada, en virtud de Certificado emitido por técnico competente, debidamente visado por el órgano colegial correspondiente; dando cumplimiento, por tanto, a las exigencias que, al respecto, se deducen del artículo 298.º.3 del Reglamento Hipotecario. II.—Falta de claridad, concreción y de justificación de los defectos alegados. A nivel jurídico, el único precepto que parece sustentar la calificación realizada por la Registradora de la Propiedad es el artículo 53 de la ley de 30 de diciembre de 1.996; precepto que es meramente enunciado. A nivel práctico, a lo largo de la calificación registral se utilizan frases imprecisas como "con lo que no existe certeza de haya identidad en la finca» o «no permite deducir la identidad de esta con la existente en el Registro" o, finalmente, "pues de la descripción de la obra en la escritura y en el certificado técnico se deduce que no cabe en la superficie actualmente consignada". Según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones arriba indicadas, en especial la de fecha 18 de febrero del 2.014) no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, como sería el caso que nos ocupa, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación así como la interpretación que del mismo ha de efectuarse; sólo de este modo se podrá recurrir la calificación dictada en el caso de que no se considere adecuada. En este mismo sentido, la resolución de fecha 18 de febrero del año 2.014, viene a establecer que cuando la calificación del registrador sea desfavorable, es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento conforme a la normativa vigente que, al consignarse los defectos que, a juicio del Registrador se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. III.—Incoherencia en los elementos determinantes del juicio de

identidad efectuado por la Registradora de la Propiedad, en el contexto del artículo 298.3.º del Reglamento Hipotecario: Una lectura detenida de los datos, en términos de juicio de identidad, la Registradora de la Propiedad vuelca en el contenido del Fundamento Jurídico segundo de la calificación registral que nos ocupa, ni motivan suficiente y objetivamente las dudas que le hayan podido surgir, ni por si solas son suficientes para desvirtuar el contenido de la certificación catastral descriptiva y grafica ni el del certificado técnico aportado. En el contexto de los excesos de cabida, el artículo 298.3.º del Reglamento Hipotecario exige que no existan dudas sobre la identidad de la finca; atribuyendo, por tanto, al Registrador de la Propiedad competente un control de correspondencia entre la finca preexistente y la que se describe con mayor cabida en el instrumento público que se pretende inscribir. Según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones arriba indicadas, en especial la de fecha 2 de diciembre del 2013 o la de 3 de marzo del 2014) ese juicio de identidad por parte del Registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En atención a lo expuesto hasta ahora, realizaremos una lectura combinada del contenido de la Escritura Pública cuya inscripción se pretende y de la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad, a los solos y exclusivos efectos de poner de manifiesto, hasta qué punto el control de correspondencia llevado a cabo, en el contexto del artículo 298.3.º del Reglamento Hipotecario, no es suficiente como para denegar la inscripción solicitada:–Denominación del nombre de la calle: Según el Registro de la Propiedad la finca se ubica en el término municipal de Grazalema (Cádiz) "en la calle (...), hoy (...)". La fecha de la última inscripción dominical es 1989. Según la Escritura Pública la finca se ubica en el término municipal de Grazalema (Cádiz) "en la calle (...)". En la calificación registral la Registradora indica que "da lugar a una modificación del nombre de la calle". Pues bien, no es difícil observar que no existe tal cambio de nombre: en el propio Registro de la Propiedad ya se tiene constancia que dicha calle también se denominaba calle (...), puesto que así lo indica la inscripción de la finca; ha de tenerse en cuenta, además, el alcance que, en todos los callejeros municipales ha tenido la aprobación de la Ley de Memoria Histórica (Ley 52/2.007, de 26 de diciembre; ley posterior, por tanto, a la última inscripción dominical indicada) de forma que, en la mayoría de los casos, las calles han vuelto a adoptar sus denominaciones históricas; sin perjuicio de que, en la mayoría de los Registros de la Propiedad se dispone, como herramienta informativa, de documentos o informes municipales que proporcionan las correspondencias de los nombres antiguos y los nombres actuales de las vías públicas.–Número de gobierno asignado al inmueble: Según el Registro de la Propiedad la finca está "señalada con el número diez de gobierno". Según la Escritura Pública la finca está "señalada con el número diez (10) de gobierno, aunque en la base de datos del Catastro esta identificada con el número seis (6) de dicha calle". En la calificación registral la Registradora indica que "la certificación catastral, no solo se refiere al cambio de número". Pues bien, no es difícil observar que no existe tal cambio de número: con la descripción propuesta del inmueble lo que se pretende es compatibilizar el contenido del Registro con el del Catastro, de ahí que se indiquen ambos números de referencia. No se ha cambiado uno por otro, no se pretende la sustitución sino la incorporación de un dato catastral que permita, en cierta medida, hacer coincidir la realidad registral y catastral del inmueble.–Linderos del inmueble: Al igual que hemos señalado en el apartado anterior, a la hora de señalar los linderos del inmueble en la escritura se ha mantenido la información obtenida del Registro de la Propiedad (linderos identificados como "históricos", tal y como aparecen en la Nota simple obtenida para el otorgamiento) si bien se han añadido, a efectos de actualización, los linderos que resultan de la certificación Catastral Descriptiva y Grafica del Inmueble obtenida telemáticamente desde mi notaria e incorporada a la Escritura (linderos identificados como "actuales"). En la calificación registral la Registradora indica que "Respecto a la consignación de los nuevos linderos, no puede tener lugar, pues la descripción de la finca en la certificación catastral no permite deducir la identidad de esta con la existente en el Registro, en base a los motivos alegados". Destacar que el lindero de la izquierda se mantiene (inmueble propiedad de

doña A. G. G.) y que el lindero de la derecha, presumiblemente, también (ambos titulares tienen como primer apellido "R." lo que hace pensar que el lindero histórico es el causante del actual, cuestión que es fácilmente comprobable en el propio Registro de la Propiedad, llevando a cabo una búsqueda por finca y/o titular).—Titularidad del inmueble: La duda de la Registradora de la Propiedad sobre la identidad de la finca también se basa en el hecho de que la superficie de solar del inmueble, según la certificación catastral aportada, no coincide con la medición facilitada por el técnico competente en su certificado. En este punto cabría plantearse qué alcance tiene el artículo 18.º, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, entre otros aspectos, la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro. Detengámonos en el inciso final "por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro". La Registradora de la Propiedad, en relación a la finca registral número 231 del término municipal de Grazalema (Cádiz), podría haber consultado los asientos del Registro a efectos de comprobar que, en dicho término municipal, no hay ningún otro bien inmueble inscrito a favor de los cónyuges, en régimen legal de gananciales, don R. S. S. y doña C. G. R., de una parte, y de la Confesión Religiosa "Testigos Cristianos de Jehová", de la otra; igualmente, en relación a las referencias catastrales aportadas en la escritura objeto de la presente (8611804TF8781S0001RA y 8611804TF8781S0002TS) puede consultar la base de datos catastrales (geobase) de los inmuebles para comprobar que, en el término municipal de Grazalema (Cádiz), no hay ningún otro bien inmueble catastrado a favor de los cónyuges, en régimen legal de gananciales, don R. S. S. y doña C. G. R., de una parte, y de la Confesión Religiosa "Testigos Cristianos de Jehová", de la otra. Si la Registradora tiene a su alcance información, medios y herramientas de naturaleza jurídica y técnica que le permiten, con relativa facilidad y exactitud razonable, disipar los elementos que le hacen dudar sobre la identidad de los inmuebles, tanto a nivel registral como nivel catastral, hay que plantearse hasta qué punto puede volcar la prueba de dichos extremos en el ciudadano; esta actitud supondría un perjuicio para el ciudadano, al que, con una actuación registral incompleta, se le estarían imponiendo una serie de trabas injustificadas para conseguir incorporar a su patrimonio los derechos que, por Ley, le corresponden (principio de accesión)».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 19 de diciembre de 2014, la Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General, manteniendo su calificación, si bien respecto del cambio del nombre de la calle en que está situada la finca expresa que «la recurrente tiene razón... pues efectivamente del propio Registro resulta que la calle (...) pasó a llamarse (...), y después ha vuelto a llamarse como originariamente (...), por lo que en este extremo no se ha producido ningún cambio y no se tendrá en cuenta».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1.ª, 18, 19 bis, 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2, 3, 11 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 298 y 437 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio, 2 de octubre y 19 de noviembre de 1998; 22 de marzo de 2001; 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005; 29 de abril de 2006; 25 de octubre de 2007; 18 de octubre de 2008; 3 de noviembre de 2009; 14 de abril, 8 de mayo y 3 y 14 de diciembre de 2010; 26 de enero y 1 de septiembre de 2011; 28 de febrero, 16 y 22 de mayo, 6 y 20 de julio, 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012; 19 de julio y 18 de noviembre de 2013; 18 de febrero, 19 de marzo, 31 de mayo, 10 de junio y 24 de julio de 2014, y 30 de enero de 2015.

1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva sobre una finca, previa la rectificación de la descripción de la misma.

En la escritura calificada se declara que determinada finca tiene nuevo número de gobierno, distintos linderos, y una superficie mayor de la registrada. Se acompañan al efecto una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y un certificado expedido por una arquitecta, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, y con firma legitimada notarialmente. De la escritura y el contenido del Registro resultan una serie de circunstancias fácticas que deben tenerse en cuenta para la resolución de la cuestión planteada, como son las siguientes:

a) La finca aparece inscrita con la siguiente descripción: «Urbana. Casa, hoy en estado de solar, sita en la villa de Grazalema, en la calle (...), hoy (...), señalada con el número diez de gobierno, con una extensión superficial de 98 metros cuadrados, incluido el patio, compuesta de dos pisos y linda: por la derecha, entrando, con la de J. R. F. y que antes fue de R. J. B.; izquierda, con otra que fue de la Beneficencia, hoy de doña A. G. G.; y por el fondo, con la de don S. R. R., hoy de don M. B. G. Referencia catastral: No consta».

b) La descripción que de la finca se hace en la escritura es la siguiente: «Urbana: Solar sito en la villa de Grazalema, en la calle (...), señalada con el número diez (10) de gobierno, aunque en la base de datos del Catastro este identificado con el número seis (6) de dicha calle. Tiene una extensión superficial de ciento un metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados (101,56 m<sup>2</sup>), incluido un patio. Sus linderos históricos son: por la derecha, entrando, con finca de don J. R. F. que antes fue de don R. J. B.; por la izquierda, con otra que fue de la Beneficencia, hoy de doña A. G. G.; y por el fondo, con la de don S. R. R., hoy de don M. B. G. Siendo sus linderos actuales los siguientes: por la derecha, entrando, con finca propiedad de don A. R. M., señalada con el número ocho (8) de la calle (...) y otra de don A. S. R., señalada con el número ocho (8) de la calle (...); por la izquierda, con finca señalada con el número cuatro (4) de la calle (...), propiedad de doña A. G. G. y comunidad de propietarios del edificio señalado con el número seis (6) de la calle (...); y por el fondo, con comunidad de propietarios del edificio señalado con el número seis (6) de la calle (...)».

c) Para acreditar el cambio de número de gobierno de la vivienda y sus nuevos linderos se incorpora una certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente a la misma, con referencia catastral número 86118041F8781S0001RA a la que se atribuye una superficie de solar de ciento treinta metros cuadrados (130 m<sup>2</sup>) y cuya titularidad catastral coincide con la registral.

d) Asimismo se incorpora a la escritura una certificación expedida por doña L. V. R., arquitecta colegiada del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, visada por el referido Colegio profesional, y cuya firma se encuentra notarialmente legitimada, en la que se hace constar, además de las circunstancias referentes a la obra declarada, que la superficie del suelo sobre el que se asienta la vivienda es de ciento un con cincuenta y seis metros cuadrados (101,56 m<sup>2</sup>).

La Registradora de la Propiedad califica negativamente el documento apreciando varios defectos: en primer lugar, suspende la inscripción de del nuevo número de gobierno de la finca porque, a su juicio, la descripción de la finca en la certificación catastral «no se corresponde con la descripción registral, por cuanto no coincide ni la superficie ni los linderos, con lo que no existe certeza de haya identidad en la finca»; en segundo lugar, suspende la consignación del cambio de los linderos registrales ya que éstos hacen dudar de la identidad de la finca y no permiten llegar al convencimiento de que se trata de la misma finca porque «la descripción de la finca en la certificación no permite deducir la identidad de ésta con la existente en el Registro en base a los motivos alegados»; en tercer lugar, suspende la inscripción del exceso de cabida, también por tener dudas de la identidad de la finca, toda vez que el certificado técnico aportado se refiere a una finca cuyo número de gobierno no coincide con el que consta en el Registro. Finalmente, la registradora entiende que para inscribir la declaración de obra nueva «es necesario consignar previamente el exceso de superficie suspendido, pues de la descripción de la

obra en la escritura y en el certificado técnico se deduce que no cabe en la superficie actualmente consignada».

La Notaria autorizante, en su escrito de recurso, alega: 1.º) Que el nuevo número de gobierno así como los linderos se acreditan mediante certificación catastral; 2.º) Que el exceso de cabida se acredita mediante certificado de técnico competente, de conformidad con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario; 3.º) Que la obra nueva cumple todos los requisitos legales para su registración, y 4.º) Que la referencia que hace la registradora a las dudas sobre la identidad de la finca es arbitraria y no razonada, y que su motivación es insuficiente, pues se limita a invocar el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, habiendo incumplido además el mandato del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

2. Debe abordarse en primer lugar la cuestión relativa a las alegaciones de la recurrente acerca de la falta de claridad, concreción y justificación de los defectos expresados por la registradora en su calificación, así como en relación con lo que aquella considera incoherencia en los elementos determinantes del juicio de identidad efectuado por la registradora respecto del exceso de cabida de la finca conforme al artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario.

Es doctrina reiterada de Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011; 20 de julio de 2012; 18 de noviembre de 2013, y 18 de febrero, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007 cuya doctrina ha sido confirmada por otras más recientes, como las de 28 de febrero de 2012 y 18 de febrero de 2014) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005; 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010; 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, y 19 de julio de 2013), que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

La Registradora, en su calificación, después de señalar las causas por las que deniega la inscripción del nuevo número de gobierno de la finca, la rectificación de superficie y los nuevos linderos de la finca, añade literalmente la expresión «artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996», sin concretar nada más, y sin invocar ni siquiera en su nota ningún otro precepto legal ni resolución o sentencia alguna. No explica por tanto ni qué parte de tal precepto (que es bastante extenso pues consta de hasta once apartados) invoca, ni la causa por la que lo hace, ni tampoco añade ninguna otra norma concreta que entienda vulnerada. Sí lo hace, sin embargo, en el informe emitido posteriormente con ocasión del recurso interpuesto, en el que se basa a los artículos 298

y 437 del Reglamento Hipotecario, debiendo recordarse al respecto que el momento procedimental único e idóneo en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión es el de calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, aunque la motivación jurídica realizada por la registradora en su nota de despacho es insuficiente, no se pueden calificar, como hace la notaria en su escrito, de vagas e imprecisas expresiones como «no existe certeza de identidad de la finca», «no permite deducir la identidad de ésta con la existente en el Registro», o «de la descripción de la obra en la escritura y en el certificado técnico se deduce que no cabe en la superficie actualmente consignada». En efecto, la Registradora, si bien no invoca el oportuno precepto legal, expone las causas por las que tiene dudas en cuanto a la identidad de la finca, expresión esta última que aparece explícitamente reconocida en nuestro ordenamiento jurídico (vid. artículos 298 del Reglamento Hipotecario y 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996), y permitiendo con ello que los interesados puedan hacer uso de los medios de defensa legalmente previstos. Tales causas son la falta de correspondencia entre el número de gobierno de la finca registral y el que figura en la certificación catastral, la diferente superficie, y los distintos linderos; en definitiva, que no hay coincidencia entre los datos descriptivos de la finca registral y la realizada en la escritura. Por ello, se cumple el criterio de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), en sede de excesos de cabida, por el que se exige que las dudas de identidad de la finca que alegue el registrador sean objetivas y razonadas.

3. Respecto del cambio de número de calle en que radica la finca, debe decidirse si la declaración de los interesados junto con la certificación catastral es o no título apto para su reflejo registral. En el Registro, la finca en cuestión figura situada en la calle (...), número 10, mientras que en la escritura y en la certificación catastral incorporada se indica que la referida finca se encuentra en la misma calle (...) número 6.

Al respecto cabe recordar, tal y como ha declarado este Centro Directivo (Resolución de 16 de mayo de 2012), que el cambio de nombre o de número de la calle, no son datos que puedan ser modificados con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario), debiendo acreditarse ante el Registro.

Partiendo de ello, la cuestión que se plantea en este caso, en que no consta aportado el escrito al que se refiere el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, es si la certificación catastral es o no medio equivalente o análogo. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse sobre tal extremo en la Resolución de 6 de julio de 2012, según la cual «no habiéndose invocado en la calificación registral ningún obstáculo sobre dudas de identidad de la finca sino únicamente la cuestión de la comparecencia de los restantes cotitulares, procede revocar la nota calificadora, pues constando debidamente acreditado el cambio de número de la calle por documento adecuado para ello, máxime cuando es la que sirve para asignar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a cargo de los titulares, no es necesaria intervención de todos ellos (...) y siempre, según se ha indicado, que no existan dudas de la identidad de la finca». Por tanto, no habría inconveniente alguno en admitir el cambio de número de calle de la finca sobre la base de la certificación catastral, siempre y cuando no haya dudas sobre la identidad de la finca. Y son precisamente estas dudas, invocadas por la registradora en la calificación, las que llevan a concluir que tal certificado no es apto en este caso para hacer constar dicho cambio de numeración de calle. En efecto, aunque hay coincidencia entre la titularidad registral y catastral, todos los demás datos descriptivos de la finca son dispares, pues no coinciden ni la superficie que en la certificación catastral se atribuye a la finca (de ciento treinta metros cuadrados, respecto de los noventa y ocho registrados), ni los linderos, sin que el certificado del técnico contribuya a aclarar la situación por cuanto no contiene elemento descriptivo alguno de la finca, al margen del nombre y número de calle en el que se encuentra y la descripción de la obra nueva declarada.



A la misma conclusión se llega de conformidad con el artículo 45.b) de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuyo inciso final dispone que «si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador», circunstancia esta última que no se cumple, pues ni la notaria ha hecho constar en la escritura que le consta tal cambio de numeración, ni parece que le conste tampoco a la registradora, habida cuenta que afirma tener dudas sobre la identidad de la finca.

Así, no es correcto el planteamiento que hace la notaria en sus alegaciones cuando indica que «no se ha cambiado un número por otro, no se pretende la sustitución sino la incorporación de un dato catastral que permita, en cierta medida, hacer coincidir la realidad registral y catastral». De seguirse este criterio, quedarían consignados en el Registro dos números de gobierno para una misma finca, alejándose de la claridad que se ha de predicar de los folios registrales y del principio de especialidad que preside nuestro sistema registral de folio real. Tampoco es correcta la afirmación de la misma notaria en su escrito de que la registradora podría, sobre la base del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, haber consultado los asientos del Registro a efectos de comprobar que en dicho termino municipal no hay ningún otro inmueble inscrito a favor de los cónyuges don R. S. S. y doña C. G. R. de una parte y la Confesión Testigos de Jehová de otra, así como que debía haber comprobado que catastralmente no figuran más fincas a nombre de los titulares mencionados. Y eso, porque en primer lugar, hay que recordar que nuestro sistema registral es de inscripción voluntaria (como regla general y dejando al margen aquellos supuestos en los que la inscripción se configura como obligatoria, lo que no acontece en caso de transmisión dominical entre particulares) por lo que la circunstancia de no figurar a nombre de los otorgantes de la escritura ninguna finca no prueba absolutamente nada, pues pueden ostentar su titularidad extra registralmente. En segundo lugar, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 2.2 que «lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro», y el artículo 3.3 dispone que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». Por último, no puede exigirse a la registradora, en su labor calificadora, la realización de averiguaciones que exceden de las previsiones del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Todo ello no impide que el cambio de número de calle pueda ser efectivamente reflejado registralmente, si bien se deberá aportar al efecto el oportuno documento municipal que acredite la correspondencia, tal y como exige el artículo 437 del Reglamento Hipotecario.

4. Presupuesto lo anterior, el recurso no puede ser estimado, debiendo ser confirmada la calificación registral en todos los extremos en los que, según su informe ha sido mantenida por la registradora. En efecto, la falta de acreditación de la correspondencia entre el número de gobierno atribuido a la finca en el Registro y el asignado a la misma tanto en la escritura como en los certificados aportados hace que sean fundadas las dudas que la registradora expresa sobre la identidad de la finca, dando así cumplimiento al mandato del artículo 53.8 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, y del inciso final del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual «en todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie». Tal enumeración, según doctrina reiterada de esta Dirección General, no es exhaustiva sino meramente enunciativa, pudiendo por tanto englobar otros supuestos, como el presente.

5. Expuesto cuanto antecede, no hay nada que impida que, una vez subsanado el defecto advertido referente a la falta de coincidencia entre el número de calle que consta en la descripción registral y el que figura en la certificación catastral, pueda acceder al

Registro el exceso de cabida invocado por las partes en la escritura, los nuevos linderos, y con ello, la declaración de obra nueva.

En efecto, respecto del exceso de cabida, la cuantía de éste es de tan sólo un tres con sesenta y dos por ciento, de modo que podría ser considerado como mera rectificación de descripción al ser inferior al cinco por ciento de la superficie registrada a que se refiere el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, siendo el certificado técnico título apto para ello, pues según el referido precepto «del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo. (...)». De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita». Se seguiría con ello la doctrina fijada de forma reiterada por este Centro Directivo (*vid.* las Resoluciones citadas en los «Vistos»), según la cual la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados.

Lo mismo hay que concluir en relación con los linderos. Ciertamente, los linderos que figuran en el Registro no coinciden todos con los reflejados en la certificación catastral, pero en este caso no se trataría propiamente de un supuesto de rectificación del Registro, sino más bien de una actualización de éste, cuya última inscripción data de 1989, a partir de los pertinentes documentos acreditativos.

Finalmente, y en relación con la declaración de obra nueva, es acertada la decisión de la registradora de suspender la inscripción de ésta en tanto no se inscriba el exceso de cabida, pues la superficie ocupada por la edificación (101,56 m<sup>2</sup>) no cabe físicamente dentro de la finca registral (de 98 m<sup>2</sup>). Caso distinto sería si la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita, pues en tal supuesto no habría inconveniente alguno en que se practicara dicha operación registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de 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, 19 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.