

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3807 *Resolución de 22 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva antigua.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva antigua.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 13 de abril de 2016 ante don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, con número 506 de protocolo, se declaró obra nueva por antigüedad sobre la finca registral número 2.025 del municipio de Casas de Don Gómez. Dicha finca consta inscrita como urbana, con un huerto, y mide veinte metros cuadrados y el huerto, de secano, veinticinco áreas. En la mencionada escritura se declara una ampliación de obra nueva por antigüedad quedando la finca con la siguiente descripción: «Casa en Casa de Don Gómez (Cáceres), en la Calle [...], número [...], hoy [...] Se asienta sobre una superficie de mil seiscientos setenta metros cuadrados (1.670 m²), de los cuales, son de naturaleza urbana cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (444 m²), y, el resto, de naturaleza rústica de mil doscientos veintiséis metros cuadrados (1.226 m²), según catastro. Consta de una vivienda, de una sola planta, distribuida en varias dependencias aptas para habitar, con una superficie construida de ciento sesenta y un metros cuadrados (161 m²), y otras edificaciones accesorias, con una superficie construida de cincuenta y ocho metros cuadrados, resultando una superficie de doscientos diecinueve metros cuadrados (219 m²). El resto hasta completar la superficie del suelo se destina a zona ajardinada y huerto. La vivienda está situada junto al lindero del fondo, y otra de las edificaciones junto al lindero del frente». Acompaña informe del secretario-interventor del Ayuntamiento de Casas de Don Gómez de fecha 23 de marzo de 2016 en el que indica que «el inmueble que figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Coria como Finca n.º 2025, al Tomo 520, Libro 22, Folio 17, está integrado por cuatro referencias catastrales que son 10054A506052270001WF, 10054A5060522190001WG, 10054A50605219000QF y 10054A506052270000QD, tiene acceso por la calle [...], y no consta que tenga concedida licencia municipal de obras, ni consta tampoco la fecha exacta de su construcción y terminación completa, si bien, según información catastral del edificio, la construcción data del año 1997, sin que obre, ni se tenga constancia en este Ayuntamiento de la incoación de expediente sancionador alguno, y sin que referido inmueble esté situado sobre suelo de especial protección».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 9 de noviembre de 2016, C. S. V. presenta a las doce horas y cuarenta y cinco minutos horas, escritura otorgada el trece de Abril del año dos mil dieciséis, número de

protocolo 506/2.016 del Notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco, por la que, C. S. V. declara una obra nueva sobre la finca número 2025 del término municipal de Casas de Don Gómez, y que causa el asiento 434 del Diario 64. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: La inscripción de obra nueva antigua, vía Catastro, exige que la descripción contenida en el título sea coincidente con la que resulta de la certificación catastral, sin que ello se produzca, surgiendo dudas de identidad sobre la finca. Se parte de una finca urbana, en calle [...] de 2520 m² de superficie de solar, con 20 m² de superficie construida. Ahora se pretende inscribir una ampliación de obra nueva por antigüedad, situando la casa en la calle (...) sin que el Ayuntamiento certifique tal equivalencia; se establece una superficie de solar de 1670 m², constando en el Registro una cabida de 2520 m², planteándose un defecto de cabida muy relevante, sin que se acredite debidamente; se manifiesta que parte de la finca es urbana y parte rústica, sin que el Ayuntamiento certifique el cambio de naturaleza jurídica, constando todo el inmueble como urbano en el Registro; y el Catastro, se sitúa en los sitios “[...]” y “[...]” mientras que en el Registro consta la calle [...]. Vemos la existencia de diferencias relevantes entre Registro y Catastro, acompañándose certificado del Ayuntamiento manifestando que la registral 2025 está integrada por cuatro referencias catastrales. Sin embargo, ello no implica identidad ninguna, ya que la existencia de discrepancias en cuanto a la naturaleza de la finca, superficie, denominación, situación y linderos hace o determina que la referencia catastral no suponga que la descripción registral tenga que ser concordante con la que figura en el Catastro, correspondencia que sólo puede resultar de la tramitación del procedimiento oportuno, legalmente previsto, sin que valga el mero pronunciamiento municipal. A mayores, para acreditar la antigüedad de la obra el Ayuntamiento señala que la misma resulta de la información catastral, sin que ese dato pueda ser tenido en cuenta, dada la falta de identidad del inmueble registral en relación con la descripción resultante del Catastro. Arts 18 L.H, 298 R.H, 437 R.H, 52 R.D. 1093/97, 4-VII y doctrina de la DGRN (por todas R2-VI-2012 o 4-XII-2013). Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación [...] Coria, a 18 de noviembre de 2016. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Alfonso López Villarroel».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, interpuso recurso el día 10 de enero de 2017 mediante escrito en el que alega: «[...] Hechos.–1.–[...] 2.–Extremos que se recurren.–Se trata de dilucidar si es necesario modificar previamente la descripción del suelo donde se ubica una edificación para declarar una obra nueva, si la descripción de la finca inscrita difiere de la descrita catastralmente, pese a existir un certificado del ayuntamiento competente que acredite la equivalencia. Así mismo, se trata de comprobar la forma de acreditar la antigüedad de la edificación. Dispone el artículo 52 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: “Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: 1. Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. 2. Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. 3. Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación”. En el caso que nos ocupa, consta inscrito en el Registro de la Propiedad una casa de veinte metros cuadrados, ubicada sobre un huerto, de naturaleza urbana, con una superficie solar de veinticinco áreas, en calle [...] En cuanto a la numeración, como mera manifestación del otorgante, se dice que hoy es el número [...], sin mayor acreditación de

este hecho. Si bien es cierto que un cambio de numeración debe estar acreditado oportunamente, por ejemplo, con un certificado del Ayuntamiento y resulta, por tanto, correcto que el señor Registrador no inscriba el cambio de numeración, también es cierto, por otro lado, que el documento puede acceder al Registro con su numeración anterior. Por lo tanto, esta mera manifestación de cambio de numeración no implicaría el cierre registral a la totalidad del documento, sino meramente la no inscripción del nuevo número y que se mantenga la dirección previa de la finca inscrita. Por otro lado, existe una certificación del Ayuntamiento en el que se dice que la finca registral 2.025, “está integrada por cuatro referencias catastrales”, citándose todas ellas y “tiene acceso por calle [...]”. De dichas referencias catastrales resultaría una superficie solar de 1.670 m², frente a 2.500 m² inscritos. El ayuntamiento, indubitadamente, determina que la ubicación espacial de la finca registral se corresponde con la catastral, es decir, pese al diferente nomenclátor, el espacio es el mismo. El señor registrador aduce que existe un relevante defecto de cabida, lo que hace que le surjan dudas sobre la identidad de la finca. Añade que la correspondencia entre ambas descripciones “sólo (sic) puede resultar de la tramitación del procedimiento oportuno, legalmente previsto, sin que valga el mero pronunciamiento municipal”. No podría estar el notario recurrente más de acuerdo con el señor registrador, en el caso de que el otorgante hubiera pretendido que el solar de su propiedad se inscribiese con 1.670 m² de superficie, con parte rústica y parte urbana y su ubicación también se modificase a “[...]” y “[...]”. Pero este no ha sido el caso. El expediente de dominio regulado en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de descripción, superficie o linderos, que es al que el señor registrador parece referirse requiere, evidentemente, una rogación, es decir que el titular de la finca promueva dicho expediente. Pero esta no ha sido la voluntad del otorgante. La voluntad del otorgante se circunscribe a la declaración de la obra, en su descripción contenida en las certificaciones catastrales. Y esas edificaciones se ubican en un suelo que se corresponde con la finca registral 2.025, porque así lo ha determinado el Ayuntamiento, que es la administración competente en este caso. Salvo que existiese un obstáculo jurídico a la inscripción de la obra nueva, por ejemplo, que la superficie que ocupa la edificación fuera superior a la superficie solar, no puede haber impedimento alguno a su inscripción, ya que ha quedado suficientemente acreditada la equivalencia entre la finca registral y las parcelas catastrales, a los únicos efectos de determinar la descripción de las edificaciones. La resolución citada por el señor registrador, de 4 de diciembre de 2013, establece que debe haber equivalencia entre la descripción de la finca registral y catastral, pero a los efectos de que la referencia catastral acceda al Registro y, por supuesto, establece que el procedimiento adecuado es el regulado específicamente para ello (entonces acta de notoriedad, hoy expediente de dominio). Es decir, que lo que discute es si mediante una certificación catastral descriptiva y gráfica puede hacerse constar la referencia catastral en la finca registral correspondiente existiendo grandes divergencias en cuanto a la naturaleza y descripción del inmueble, que es completamente distinto a lo que aquí se pretende. Efectivamente, ese Centro Directivo ha señalado en varias ocasiones (por ejemplo, en la propia resolución de 4 de diciembre de 2013) que la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. Es claro que no se pretende incorporar el cambio de naturaleza, linderos y superficie, porque eso requerirá su propio procedimiento, pero sí incorporar al registro las edificaciones, cuyo nomenclátor sí que se corresponde, por la equivalencia certificada por el ayuntamiento competente, con la finca registral».

IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 19 de enero de 2017, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 26 y 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; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre y 4 de diciembre de 2009, 19 de febrero, 5 de julio, 28 de septiembre y 7 de noviembre de 2016 y 2 y 6 de febrero de 2017.

1. Se debate en el presente expediente si procede practicar la inscripción de una ampliación de una edificación declarada por antigüedad pretendiéndose acreditar como fecha de terminación la del año 1997 mediante certificaciones catastrales de cuatro inmuebles, junto con un informe del Ayuntamiento según el cual la finca registral, con una superficie inscrita de 2.500 metros cuadrados se corresponde con esos cuatro inmuebles catastrales, que suman una superficie de sólo 1.670 metros cuadrados. Se modifica además el número de demarcación, y se modifican sus linderos, incluso introduciendo un lindero fijo, y se declara que parte de la finca no es urbana, como consta en el Registro, sino rústica, y se modifica el nombre del paraje.

El registrador sostiene que para acreditar la antigüedad de la edificación con certificaciones catastrales es preciso que no haya duda fundada de que tales certificaciones se correspondan con la finca registral, y expone que, pese al informe del Ayuntamiento, tal extremo corresponde calificarlo al registrador, a través del procedimiento oportuno. Y tras expresar y detallar sus dudas fundadas al respecto, suspende la inscripción de la edificación declarada.

El recurrente alega que el informe municipal ya acredita la correspondencia entre la finca registral y los inmuebles catastrales, y que no se está pidiendo la modificación de la superficie, naturaleza, linderos, nombre del paraje, ni número de demarcación de la finca, sino sólo la inscripción de la declaración de obra.

La descripción tabular es de «urbana.–Casa sita en la calle de [...] con un huerto, en Casas de Don Gómez, la casa mide veinte metros cuadrados y el huerto de secano, veinticinco áreas». Sus linderos son, según la descripción registral, «Derecha, Entrando, C. C., Izquierda, J. C. Fondo, V. H.».

Sin embargo, en el título objeto de calificación se describe la finca de manera diferente al indicar que se trata de una finca en parte rústica y en parte urbana, modificando su superficie al pasar de 2.520 metros cuadrados a 1.670 metros cuadrados, modificando su numeración de Policía y modificando sus linderos al introducir incluso un lindero fijo.

2. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, y 5 de julio de 2016) sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también [por los registradores al Catastro] las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo, debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución

conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

Por último, tratándose de una ampliación de una edificación ya inscrita, como se afirmó en Resoluciones de esta Dirección General de 23 de mayo de 2016 y 6 de febrero de 2017, en tales casos cuando la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y siempre que no fuera objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas -circunstancia que no concurre en el presente caso, en el que sí se altera tal superficie ocupada-, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existiría en tales casos obstáculo que impida la inscripción de la ampliación de la obra nueva.

3. No se plantea, en el presente expediente, la determinación del procedimiento ni la manera de acreditar la antigüedad de una construcción, sino que, entiende el registrador que, al pretenderse acreditar tal antigüedad mediante los correspondientes certificados catastrales, la descripción de la misma difiere de manera considerable de la descripción tabular (defecto de cabida cercano al treinta por ciento de la cabida inscrita, cambio de linderos introduciendo un lindero fijo, cambio de naturaleza de parte de la superficie y cambio de número de policía) por lo que procede suspender la práctica de la correspondiente inscripción. Sin embargo, el notario autorizante entiende que, sin perjuicio de compartir con el primero la inadecuación del título presentado para realizar tal actualización de la descripción, no observa ningún obstáculo jurídico a la inscripción de la obra nueva como ocurriría si la superficie ocupada por la edificación fuera superior a la del solar publicada en la inscripción registral.

4. Debe recordarse también por este Centro Directivo el valor que tiene la posible incorporación de las referencias catastrales a la descripción registral de los inmuebles. Para ello procede reiterar la doctrina emanada en la reciente Resolución de 2 de febrero de 2017 al indicar en primer lugar que, como ya afirmó esta Dirección General en Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016, la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria.

La certificación catastral permite, en su caso, la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. En la referencia catastral, además del polígono y parcela, constan identificadas numéricamente otras circunstancias como el sector, que señala, en su caso, el agregado o zona de concentración parcelaria (téngase en cuenta que en ocasiones puede darse la circunstancia de existir en un mismo municipio más de un bien con idénticos identificadores para polígono y parcela).

Por otra parte, también debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Para ello debe procederse a la inscripción de tal representación gráfica a través del procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria).

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no procede hacer constar la referencia catastral de la finca, ya que dicho precepto establece que «el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45».

Y por su parte el artículo 45 dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. 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».

En consecuencia, habiendo quedado debidamente justificado que no sólo existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, sino que también existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca, su naturaleza, linderos y número de policía en la parte urbana, es por lo que debe afirmarse la improcedencia de dicha incorporación.

5. En cuanto a la posibilidad de inscripción de la obra nueva sin que accedan las restantes modificaciones descriptivas de la finca, debe considerarse que la constancia de la previa representación gráfica de la totalidad de la finca sólo es indispensable cuando se han manifestado por el registrador dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre ubicada en la finca registral (cfr. Resoluciones 28 de septiembre de 2016 ó 6 de febrero de 2017), dudas que en este caso no se han expresado.

No obstante, como se ha expresado en el fundamento anterior, el registrador ha puesto de manifiesto la circunstancia de haberse alterado en el título la naturaleza de la finca, además de diversas modificaciones descriptivas de superficie y linderos. Como ha afirmado este Centro Directivo uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción (cfr. Resolución de 7 de junio de 2012). Por tanto, cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el artículo 437 del Reglamento Hipotecario), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica. Y tampoco puede estimarse acreditada la nueva naturaleza y datos descriptivos de la finca por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014).

En definitiva, no quedando acreditada la correspondencia con la certificación catastral aportada, ésta no es hábil para justificar las modificaciones descriptivas y la antigüedad de la edificación, lo que es requisito ineludible para la inscripción de la declaración de obra nueva de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Todo ello sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios la antigüedad de la misma en los términos previstos por el meritado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, según se ha expuesto en los anteriores fundamentos. Asimismo, las modificaciones descriptivas podrían acreditarse

mediante el específico procedimiento previsto para ello en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en el que podrían practicarse las diligencias necesarias para disipar las dudas expuestas por el registrador en su calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 22 de marzo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.