

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8671 *Resolución de 6 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta.*

En el recurso interpuesto por don José María Varela Pastor, notario de Pilas contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, don Salvador Guerrero Toledo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Pilas, don José María Varela Pastor, de fecha 18 de marzo de 2013, con el número 307 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por doña A. M. G. y doña T. M. R. permuta de fincas entre ambas. A los efectos de este expediente interesa hacer constar que la inscripción en el Registro de una de las fincas permutadas recoge la descripción siguiente: «Casa sita en Carrión de los Céspedes..., de la superficie de doscientos metros cuadrados. Linda...». En la escritura se hace constar que «... aunque de reciente medición y como consta en la certificación catastral incorporada, la superficie es de doscientos tres metros cuadrados. Linda... Como concreción de la superficie construida que no consta en el título previo y no como declaración de obra nueva, se hace constar que la edificación existente tiene una superficie de doscientos sesenta y nueve metros cuadrados, de los cuales ciento sesenta y un metros cuadrados están edificadas en planta baja y se destinan a local comercial y almacén; y los restantes ciento ocho metros cuadrados están en planta alta y se destinan a vivienda. La superficie no edificada del solar se destina a patio».

La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca, incorporada a la escritura, ofrece las medidas y datos siguientes: superficie del suelo: doscientos tres metros cuadrados; superficie construida: doscientos sesenta y nueve metros cuadrados que se distribuyen en cuanto a su uso de la siguiente forma: ciento ocho metros cuadrados de vivienda, ciento ocho metros cuadrados de comercio, veintitrés metros cuadrados de almacén y treinta metros cuadrados también de comercio; año de construcción: 1978. En la planimetría que está incorporada a la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, se aprecian varios segmentos del inmueble que corresponden a patio, almacén y el que constituye el cuerpo de casa; este último tiene señalado un II que puede indicar dos plantas.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1 el día 18 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 16 de mayo que a continuación se transcribe: «1) Es necesario acreditar que la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada en Sevilla, el día 21 de octubre de 1997, ante el Notario don Francisco Cuenca Anaya, número 3208 de protocolo, está inscrita en el Registro Civil correspondiente. 2) Falta indicar el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos del cónyuge de doña T. M. R. 3) La escritura calificada contiene un contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que afectan al término municipal de Carrión de los Céspedes, sin que se haya acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en

el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. 4) En la descripción de la finca 798/B de Carrión, no se hará constar la concreción de la superficie construida, por falta de declaración de la obra nueva que supone. Fundamentos de Derecho: 1) Es necesario acreditar la previa inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil correspondiente. La DGRN en Resoluciones de fechas 22 de febrero de 2005, 28 de abril de 2005 y 22 de marzo de 2010, señalan lo siguiente: “2. El artículo 755 L. E. C., en relación con los arts. 75 L.H. el art. 1333 C.c., 77 L. Registro Civil y 266 Reglamento del Registro Civil, exigen para poder practicar alguna inscripción en el Registro de la Propiedad de cualesquiera pactos, capitulaciones, o sentencias que afecten al régimen económico matrimonial la previa inscripción en el Registro civil correspondiente, ya que en el Registro de la Propiedad se deberá expresar el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado dicho hecho y de no acreditarse, se debe suspender la inscripción por defecto subsanable”. 2) El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, exige que toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: apartado 4): “La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción”. Desarrollado por el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, que señala que deberá expresarse en la inscripción, “la persona a cuyo favor se practique la inscripción, y tratándose de personas físicas,... si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge...” 3) La disposición final cuarta de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modifica la Ley Hipotecaria en el sentido siguiente: Con efectos desde 1 de enero de 2013 se adiciona un nuevo apartado 5 en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, texto refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, con la siguiente redacción: “5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo”. 4) Artículo 208 Ley Hipotecaria; artículo 20 RDL 2/2008, Ley del Suelo; artículos 45 a 54 del RD 1093/1997, de 4 de julio, del Reglamento de Inscripción de actos de naturaleza urbanística; 176 LOUA y artículo 27 Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de que pueda solicitarse la inscripción con la descripción que consta en el Registro. Parte dispositiva: A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: 1) Suspender la inscripción del documento presentado, en tanto en cuanto, no se rectifiquen o subsanen los errores advertidos. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado. 2) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, 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. 3) Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (artículo 323 Ley Hipotecaria). Esta calificación negativa (). Sanlúcar la Mayor, a dieciséis de mayo de dos mil trece. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Salvador Guerrero Toledo registrador/a de Registro Propiedad de Sanlúcar la Mayor 1 a día dieciséis de mayo del año dos mil trece.»

III

El día 29 de mayo de 2013, don José María Varela Pastor, notario de Pilas, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «1.–Causas primera y segunda de la calificación: –necesidad de acreditar la inscripción en el registro civil de la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada en Sevilla, el día 21 de octubre de 1997 falta

indicar el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos del cónyuge de doña Trinidad Mariscal Rivera. Dispone el artículo 51.9.ª del vigente Reglamento Hipotecario que las inscripciones extensas se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: “La persona natural a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge...”. La escritura calificada documenta una permuta en la que ambas contratantes permutan bienes de carácter privativo de cada una de ellas, que valoran en igual cantidad. En la intervención de una de ellas se omiten los datos de inscripción de sus capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil, y en la de la otra el nombre de su esposo y su régimen económico matrimonial, lo que el Sr. Registrador considera defectos que impiden la registración del título. Entiendo que, al ser las fincas intercambiadas de carácter privativo de cada permutante, la actuación que cada una de ellas realiza se proyecta exclusivamente sobre su patrimonio privativo, agotándose la eficacia del acto con la consumación del contrato de permuta y que, por tanto, en nada afecta el mismo a los derechos presentes o futuros de las respectivas sociedades conyugales que cada contratante integra con su esposo; en consecuencia, la omisión de los datos antes indicados, no es obstáculo que impida la registración del título, toda vez que este supuesto no se encuentra contemplado en el precepto antes transcrito que sólo sería de aplicación en los casos en que el contrato puede repercutir sobre la sociedad conyugal, lo que entiendo no es el supuesto formalizado en la escritura de referencia. Si, como antes se dice, no es, en este caso, requisito exigible la identificación del cónyuge ni la determinación de su régimen económico matrimonial, la falta de justificación de la inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones de una de las permutantes, tampoco debe ser obstáculo que impida el acceso de la escritura de referencia al Registro de la Propiedad. El anterior esquema, mutas mutandis, viene a reflejar la fórmula de la intervención de una persona en las escrituras de herencia, donde, aunque haya pagos en metálico vía Artículo 1.062 del Código Civil, se expresa sólo el estado civil del heredero con omisión de la identidad de su cónyuge y del régimen económico que rija su matrimonio, por entender que tales negocios no despliegan sus efectos sobre los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal; entiendo que la misma razón concurre en el caso planteado, y que basta la lectura del artículo 51.9.º del Reglamento Hipotecario antes transcrito para apoyar mi postura y sostener que los defectos alegados por el Sr. Registrador de la Propiedad no son tales. 2.–Causa cuarta de la calificación: en la descripción de la finca 798 de Carrión, no se hará constar la concreción de la superficie construida, por falta de declaración de la obra nueva que supone. Según la inscripción de la finca en cuestión, consta en el Registro de la Propiedad lo siguiente: “urbana: Casa sita en Carrión de los Céspedes, de la superficie de doscientos metros cuadrados (200 m²)”. No se distinguen más datos en la inscripción de la finca, no se especifica en la misma si los doscientos metros cuadrados (200 m²) lo son de suelo o construidos ni si la construcción lo es de una o de varias plantas; es decir, que la descripción, susceptible de ser completada con bastantes más datos siquiera, se ha mantenido inalterable desde que la misma accedió al Registro de la Propiedad. Con ocasión de la escritura de referencia no se practica una declaración de obra nueva ex novo, pues no existe edificación ni construcción alguna que haya que declarar sobre la finca, la casa allí existente ya consta en el Registro de la Propiedad, lo que se hace es integrar la descripción existente con la aportación de determinados datos fácticos del inmueble que antes no se habían hecho constar en el Registro de la Propiedad, datos que proceden de la certificación catastral incorporada a la propia escritura y donde, además, figura el año de la construcción, a efectos de datar la antigüedad de la misma. En su nota, el funcionario calificador, por la cita de la normativa en que la apoya, entiende que la constancia de cualquier dato

descriptivo de la finca, en este caso su superficie construida y la distribución de la misma en dos plantas, debe acceder al Registro de la Propiedad mediante la declaración formal de obra nueva, como si este instituto fuese de creación progresiva y paulatina, esto es, podría darse el caso de exigirse, si tales datos no constasen en la inscripción primera de una finca, una declaración de obra nueva que permite el acceso de la construcción en cuestión; otra obra nueva por la que se especifique, si en su día no se hizo, como sucede en las descripciones de cierta antigüedad, cual sea la superficie de la misma; otra obra nueva que posibilite la constancia de la superficie construida; otra obra nueva que refleje las plantas con que cuenta el inmueble; otra obra nueva que establezca la distribución por plantas del mismo; otra obra nueva que determinase la superficie construida de cada planta, etc. Y, sumado a lo anterior, los correspondientes costes fiscales, a razón de cada una de las obras nuevas, y aranceles notariales y registrales por las mismas causas. Entiendo que se confunde la declaración de obra nueva que, salvo ampliación o modificación de la misma, es un concepto único y no paulatino o de desarrollo progresivo, y la constancia de ciertos datos descriptivos de la obra ya inscrita que, por la causa que fuese, no accedieron al Registro de la Propiedad en su día y que lo hacen más tardíamente, sin que ello suponga la declaración de otra obra nueva. Pero, además, cualquiera que sea la solución a que se llegue, no debe olvidarse que, en el título presentado, se contienen todos los datos necesarios, de acuerdo con la legislación vigente, para que la constancia de los datos omitidos sobre la superficie construida y su distribución puedan acceder al Registro de la Propiedad, al contener el título calificado la correspondiente certificación catastral que especifica la descripción y fecha de realización de la obra, con lo cual podría acceder al Registro de la Propiedad no los datos que nos estamos cuestionando sino la totalidad del inmueble, por lo que, en ningún caso, entiendo debe negarse el acceso de los datos omitidos al Registro de la Propiedad y, además, realizándose dicho acceso mediante un complemento de la declaración de obra nueva que en su día se hizo y no como una propia y formal declaración de obra nueva, ex novo y de nuevo cuño, independiente de aquella, para lo cual carece de toda sustantividad».

El día 31 de mayo se retira la escritura y con fecha de 5 de junio se presenta de nuevo en unión de un testimonio de fecha 3 de junio de 2013 que contiene diligencia con el impreso debidamente cumplimentado del organismo competente a los efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y además, de una instancia suscrita por el notario recurrente en la que se hace constar la inscripción de la misma escritura en otro Registro de Sevilla de fecha 21 de mayo. En la citada instancia se solicita que se practique la inscripción de la finca de Carrión de los Céspedes con la descripción que figura en el Registro sin que ello suponga desistimiento del recurso interpuesto, de forma que si la resolución de dicho recurso fuera favorable al recurrente se inscribiera con la concreción de la superficie construida solicitada y si fuera contraria quede con la superficie que ya consta en el Registro.

El registrador entiende que con la aportación del testimonio e instancia citada, se entienden subsanados los defectos números 1, 2, y 3 de la nota de calificación manteniéndose íntegramente el defecto número 4 sin perjuicio de inscribir la finca en los términos mencionados en el Registro.

IV

Mediante escrito con fecha de 11 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 208 de la Ley Hipotecaria; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 45 a 54 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; 176 de la Ley de Ordenación Urbanística

de Andalucía; 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2008 y de 6 de abril de 2009.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible en una escritura de permuta, la concreción de las medidas superficiales de las plantas de una casa que ya figuraba inscrita en el Registro, en la que concurren las circunstancias siguientes: la descripción del Registro respecto a la medida superficial de la urbana es exigua; la que se hace en la escritura es más detallada y coincide con la que figura en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se incorpora a la escritura.

El registrador señala cuatro defectos en la nota de calificación, pero los tres primeros se subsanan tras la presentación del recurso por lo que se centrará el expediente en el cuarto defecto señalado en la misma, esto es la necesidad de declarar la obra nueva que supone la concreción de la superficie construida. El notario recurrente entiende que la descripción de la inscripción es susceptible de ser completada con bastantes más datos porque la misma se ha mantenido inalterable desde su acceso al Registro; por lo que se puede integrar la descripción existente con la aportación de determinados datos fácticos del inmueble que antes no se habían hecho constar en el Registro y que proceden de la Certificación Catastral incorporada a la propia escritura y donde, además, figura el año de la construcción que acredita la antigüedad de la misma. En consecuencia sostiene que no se ha de declarar una obra nueva que ya accedió al Registro en su día y que ahora tan solo se completan los datos omitidos en el mismo.

2. Ciertamente se produce una alteración entre la descripción que consta en el Registro, de carácter exiguo –no distingue los construidos ni la distribución por plantas– y la que se pretende realizar, lo que supone una modificación registral de la finca.

Es doctrina de este Centro Directivo en Resolución de 11 de octubre de 2008, que «el hecho de que no se trate formalmente de una declaración de obra nueva, no supone la aplicación de una normativa distinta pues el artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998 –entonces vigente– es aplicable a toda hipótesis de acceso al Registro de las edificaciones, ya que si uno de los modos en que tales edificaciones pueden tener acceso es su descripción en los títulos referentes al inmueble (artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento), no hay duda de la aplicación al supuesto del citado precepto, sin perjuicio de la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta, pero, en este último caso, habrá que acreditar que la edificación es anterior a la Ley 8/1990, y que, o bien está realizada conforme a la normativa urbanística vigente al tiempo de la edificación, o bien que, respecto de la misma, no cabe ya dictar medidas de restablecimiento de tal legalidad».

También ha establecido este Centro Directivo (Resolución de 6 de abril de 2009) que es evidente que si en una finca que figura inscrita con 200 metros cuadrados y se dice ahora que tiene una planta baja de 161 metros y una alta de 108, existe, de una manera o de otra, una declaración de obra que modifica la descripción registral, por lo que, independientemente de que responda a la realidad actual, es preciso, bien el otorgamiento de la correspondiente licencia, bien la prueba de que concurren los requisitos especificados en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, que desarrolla las exigencias requeridas por la legislación urbanística. Según esta norma, podrán inscribirse las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: a) 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. b) 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. c) 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.

3. Centrados en el supuesto del expediente, se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real decreto 1093/1997 porque así se desprende de la Certificación

Catastral Descriptiva y Gráfica incorporada a la escritura: en cuanto a la terminación de obra y descripción coincidente con el título, se refleja la extensión de 203 metros cuadrados que se hacen constar en la superficie del suelo, así como los 269 que se describen como superficie construida de la finca; en el mismo sentido figuran 108 metros destinados a vivienda, 108 destinados a comercio, 23 destinados a almacén y otros 30 destinados también a comercio; también consta la antigüedad de construcción –año 1978–; solo no resulta de forma cristalina, de la certificación Catastral mencionada que los 108 metros destinados a vivienda están en planta alta, aunque en el cuerpo de casa aparece la indicación II que puede indicar dos plantas; de la fecha de construcción –año 1978– resulta el transcurso del plazo necesario para la prescripción, en su caso, de la infracción en que hubiere podido incurrir el edificante; y no consta en el Registro anotación preventiva alguna por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca, porque así se hubiere publicado en la información registral incorporada a la escritura y se mencionaría en la nota de calificación como defecto.

Así pues, reuniéndose los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, se cumplen las exigencias de la nota de calificación por lo que no existe el defecto señalado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto respecto al cuarto defecto de la nota de calificación, único que es objeto del mismo.

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, 6 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.