

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16652 *Resolución de 13 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. P. D. y don J. P. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don Oscar Eimil Trasancos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 5 de junio de 2018 ante el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, con el número 1.436 de protocolo, don J. P. G. y doña M. M. P. D., como titulares de la finca registral número 34.338 de Jerez de la Frontera, dividieron horizontalmente en cuatro viviendas y dos locales el edificio que constaba declarado sobre la misma, previa rectificación de la superficie del solar en que se ubicaba.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1 a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho.

I.

P. D., M. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, provincia de Cádiz, escritura de división horizontal autorizada por el Notario de esta Ciudad don Francisco Javier Manrique Plaza el día 05/06/2018 con el número 1436/2018 de su protocolo.

II.

En virtud de lo anterior se efectuó dicha presentación el día 11/06/2018 bajo el asiento de presentación número 619 del Diario de Operaciones número 154 del mencionado Registro.–

III.

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Jerez de la

Frontera n.º 1, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, artículo 28 de la Ley del Suelo, artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de Octubre de 2014, resulta que no se practica la inscripción del documento referenciado por los motivos que se indican:

La transformación de un edificio destinado a casa, cuadra y picadero en cuatro viviendas y dos locales no puede ser considerado como un mero acto de división, sino como una modificación de la obra nueva inscrita -pues es claro que afecta a la estructura esencial del edificio y pone en cuestión si con esta nueva estructura la edificación se ajusta a la legalidad urbanística- y sujeta, por tanto, a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Suelo. Deberá, por tanto, declararse esa modificación de la obra nueva con los requisitos legales de licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, libro del edificio y georreferenciación. Se ha iniciado por lo demás, en espera de la subsanación del defecto apreciado, la tramitación del procedimiento de coordinación catastral.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión, conforme al 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberlo solicitado.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en la forma establecida por los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al funcionario autorizante del documento y al presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Óscar Eimil Trasancos registrador/a de Registro Propiedad de Jerez de la Frontera 1 a día catorce de Junio del año dos mil dieciocho.»

Aportada documentación complementaria el día 11 de julio de 2018, fue objeto de la siguiente nueva nota de calificación:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1 a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho.

I.

P. D., M. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, provincia de Cádiz, escritura de división horizontal autorizada por el Notario de esta Ciudad don Francisco Javier Manrique Plaza el día 05/06/2018 con el número 1436/2018 de su protocolo.

II.

En virtud de lo anterior se efectuó dicha presentación el día 11/06/2018 bajo el asiento de presentación número 619 del Diario de Operaciones número 154 del mencionado Registro.—

III.

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, resultando que el mismo adolecía de los defectos que se expresaron en la nota de calificación de fecha 14 de Junio de 2018 y que literalmente dice: «Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, artículo 28 de la Ley del Suelo, artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de Octubre de 2014, resulta que no se practica la inscripción del documento referenciado por los motivos que se indican: La transformación de un edificio destinado a casa, cuadra y picadero en cuatro viviendas y dos locales no puede ser considerado como un mero acto de división, sino como una modificación de la obra nueva inscrita –pues es claro que afecta a la estructura esencial del edificio y pone en cuestión si con esta nueva estructura la edificación se ajusta a la legalidad urbanística– y sujeta, por tanto, a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Suelo. Deberá, por tanto, declararse esa modificación de la obra nueva con los requisitos legales de licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, libro del edificio y georreferenciación. Se ha iniciado por lo demás, en espera de la subsanación del defecto apreciado, la tramitación del procedimiento de coordinación catastral».

IV

El pasado día 11 de Julio el documento fue retirado por su presentante, devolviéndose el título a este Registro el pasado día 23 de Julio, insertándose en el título los Estatutos que regulan el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio, un nuevo certificado del técnico expedido el pasado 20 de Julio y diligencia complementaria extendida por el Notario autorizante el pasado día 23 de Julio.

V.

Por razón de la nueva documentación que se inserta en el título que se pretende inscribir, el Registrador que suscribe volvió a estudiar y calificar dicho documento, resultando de dicha nueva calificación los defectos que se expresan a continuación.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis y 201 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, artículo 28 de la Ley del Suelo, artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de Octubre de 2014, resulta que no se practica la inscripción del documento referenciado por los motivos que se indican:

1. Respecto de la superficie construida: Consta en el Registro una superficie construida de 903 metros cuadrados. La superficie de la edificación resultante tras la división horizontal que se declara es de 873,54 metros cuadrados. La superficie de la edificación según Catastro es de 873 metros cuadrados, resultando ésta última de la suma de la superficie de dos viviendas -478+373- y de un almacén -22-. La diligencia complementaria autorizada por el Notario el día 23 de Julio pasado solicita la constancia registral de la nueva cabida por ser la diferencia existente entre la cabida registral y la extrarregistral inferior al 5 por ciento. Pues bien, dicha diferente cabida no puede admitirse a inscripción y ello porque, de la interpretación conjunta del artículo 201.1.e de la Ley Hipotecaria en relación con el resto de su contenido, resulta que para la rectificación descriptiva de edificaciones o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal será necesaria la rectificación del título original, lo que no se verifica en el título presentado.

2. Respecto de la División Horizontal: Procede reiterar la nota de calificación ya puesta el 14 de Junio pasado. Téngase además a estos efectos en cuenta lo que dispone en la condición número 2 de la declaración de innecesariedad que se protocoliza, y el contenido de la letra E del certificado del técnico de fecha 26 de Febrero de 2018 que se aporta: «Que la construcción original data de finales del siglo XIX, aunque con posterioridad las distintas propiedades han realizado reformas, rehabilitaciones, divisiones y cambio de uso de residencial a comercial. La última actuación ejecutada en la edificación data de 2002, correspondiéndose con las superficies construidas y divisiones entre zonas de esa fecha con las actuales. Por tanto la antigüedad del edificio es 14 años.» Y el contenido de la letra F del certificado del técnico de fecha 20 de Julio de 2018 que se aporta: «Que la construcción original data de finales del siglo XIX, aunque con posterioridad las distintas propiedades han realizado reformas, rehabilitaciones, divisiones y cambio de uso de residencial a comercial. La última actuación de reforma interior, mediante obra menor, en una de sus divisiones interiores ejecutada en la edificación data de 2014, correspondiéndose con las superficies construidas y divisiones entre zonas de esa fecha con las actuales. Por tanto la antigüedad del edificio es de 17 años.»

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión, conforme al 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberlo solicitado.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en la forma establecida por los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al funcionario autorizante del documento y al presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Óscar Eimil Trasancos registrador/a de Registro Propiedad de Jerez de la Frontera 1 a día veinticinco de Julio del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. P. D. y don J. P. G. interpusieron recurso el día 13 de agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Alegaciones

1.ª Respecto de la superficie construida.

Este nuevo defecto, que aparece en la segunda calificación del documento, tras su subsanación por diligencia complementaria; no aparecía en la primera y resulta sorprendente que asegure el Registrador de la Propiedad, que tratándose de un edificio en régimen de propiedad horizontal, es necesaria la rectificación del título original. En primer lugar, la rectificación de la descripción del edificio se realiza, lógicamente, con carácter previo a la división horizontal.

En segundo lugar, en la primera calificación ya se decía que... «se ha iniciado... la tramitación del procedimiento de coordinación catastral», luego ya se ha comenzado a coordinar la descripción de la finca registral con la catastral, obviamente, porque hay diferencias entre ambos.

En tercer lugar, el título constitutivo original de la propiedad horizontal, es este mismo, resultando, por tanto, de todo punto imposible rectificar otro que no sea este.

Por fin, los otorgantes de la escritura son los únicos propietarios del edificio luego únicamente a ellos compete de forma exclusiva la rectificación de la descripción del edificio, sin necesidad de ningún otro consentimiento ni requisito.

En definitiva, no acertamos a comprender la causa del defecto, ya que además como reconoce la propia calificación, la superficie corregida coincide, exactamente con el catastro y con la suma de la de los elementos de la propiedad horizontal que luego se constituye, siendo inferior el defecto de superficie al 5% de la cabida inscrita, lo que autoriza su rectificación sin ningún otro requisito, conforme al artículo 201.3.b de la Ley Hipotecaria.

A mayor abundamiento, en la diligencia complementaria, las diferencias de superficie tanto del solar como de lo construido, fueron puestas de manifiesto al subsanar error del catastro como queda acreditado.

2.ª Respecto de la división horizontal.

En la primera nota de calificación el Sr. Registrador de la Propiedad realiza una suposición sobre la edificación inscrita en el Registro de la Propiedad, al entender que no puede ser considerado como un nuevo acto de división, la transformación de un edificio destinado a casa, cuadra y picadero, sino como modificación de obra nueva inscrita; y decimos suposición porque en ningún dato, ni de hecho ni de derecho, fundamenta esta afirmación, simplemente se asegura que parece que tiene que haber necesariamente una modificación en obra nueva inscrita pues «resulta claro que afecta a la estructura esencial del edificio» y se pone en cuestión si ésta nueva estructura se ajusta a la legalidad urbanística.

La supuesta nueva estructura, simplemente no existe y así lo certifica el Arquitecto cuyo informe consta incorporado a la escritura en el que acredita que solo se han realizado obras menores en los últimos diecisiete años y justifica las diferencias de denominación de los espacios que componen el edificio.

La legalidad urbanística no puede ponerse en-cuestión,-puesto que la propia declaración de innecesariedad municipal, asegura tajantemente que la actuación que se propone resulta concordante con las determinaciones urbanísticas establecidas en el PGOU vigente, por lo que procede la declaración de innecesariedad de la licencia de parcelación, lo que resulta reiterado en el propio Informe del Arquitecto.

Nótese por otro lado, que la superficie registral de la finca, tiene acceso al Registro de la Propiedad en el momento de la compra por los actuales titulares en el año 2001, y esta superficie que se hizo constar fue la catastral. Posteriormente, como se acredita en la propia diligencia complementaria de la escritura, se rectificó el catastro, puesto que se habían producido unos errores de superficie como consecuencia de la fusión de las dos fincas catastrales que componían la registral y que fueron subsanadas mediante resolución del propio catastro.

Es importe destacar este dato; los actuales propietarios adquieren la finca en el año 2001; en ese momento acceden al Registro de la Propiedad las superficies de la misma conforme a los datos catastrales, que luego son actualizados como reiteradamente ha quedado acreditado.

Desde ese momento año 2001, según resulta de los informes del Arquitecto la edificación no ha tenido modificaciones de importancia con la salvedad de diversas obras menores de reparación, y adaptación, sin que en ningún caso estas obras puedan implicar modificación estructural alguna del edificio. Lo importante es que desde el año 2001 la edificación consta en Registro de la Propiedad y Catastro con la misma configuración y estructura que la actual, si bien con algunas diferencias de superficie por las razones que han sido puestas de manifiesto.

No puede por tanto aplicarse la doctrina de la RDGRN de 17 de octubre de 2014, ya que en este caso resultaba que existía una discrepancia entre la descripción registral del edificio y la que se realiza en la división horizontal, cosa que no ocurre en este supuesto, pues resulta acreditado que en el año 2001 ya el edificio estaba dividido físicamente en pisos y locales independientes, como lo prueba el hecho que al menos tres de ellos estaban arrendados a diferentes personas.

Por otro lado, la descripción de la división horizontal es absolutamente compatible, con lo que ya consta en el Registro de la Propiedad, resultando una diferencia de

superficies que queda reiteradamente acreditada su causa y que se trataba de un error, sin que aflore ninguna alteración descriptiva que pueda hacer suponer que el edificio es una obra nueva (para lo que hubiera sido necesario demolición y nueva construcción), ni hay ninguna ampliación del mismo (pues la superficie se mantiene inalterada desde el momento de su acceso al Registro a salvo de los errores catastrales), ni se ha realizado ninguna modificación de la estructura y configuración del edificio, (lo que resulta claro a la vista de la declaración de innecesariedad concedida por el Ayuntamiento y de los informes del Arquitecto).

No es necesario, por tanto, la inscripción de ninguna alteración descriptiva del edificio en conjunto. Nótese, que la descripción registral es muy antigua y por ello, carece del detalle que es hoy habitual, pero ello no implica, en ningún caso, como ha quedado demostrado, ninguna alteración del edificio. No hay, en definitiva, discrepancia entre la edificación tal como aparece inscrita en el Registro de la Propiedad y la que según el título constitutivo va a ser objeto de división».

IV

Notificada la interposición del recurso al notario autorizante de la escritura, don Francisco Javier Manrique Plaza, presentó, el día 17 de agosto de 2018, el siguiente escrito de alegaciones conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria:

«Alegaciones.

1.^a En relación con la alegación del mismo ordinal del recurso gubernativo, no cabe sino ratificar los argumentos del recurrente. Se pretende la rectificación de la superficie del edificio antes de constituirse la propiedad horizontal (rectificación que en cuanto a la superficie del solar, ya ha sido iniciado el correspondiente procedimiento de rectificación por el propio Registro de la Propiedad); siendo además los otorgantes de la escritura los mismos titulares registrales de la finca cuya rectificación se pretende así como de los elementos resultantes de la división horizontal subsiguiente, realizándose la rectificación en diligencia complementaria del propio título.

2.^a En relación con la división horizontal igualmente consideramos correcta la alegación de los recurrentes. Resulta claro que la descripción registral actual del edificio tuvo lugar en el año 2001, con ocasión de la compraventa por los actuales titulares. Se hizo constar la superficie catastral, estando conformada la finca registral por dos catastrales. Con ocasión de la fusión de las dos catastrales se advirtió error en las superficies que fue rectificado por el catastro tras el oportuno recurso. Ninguna modificación ni estructural ni de otro tipo ha sufrido el edificio desde el ingreso en el Registro de la Propiedad de la descripción actual como acreditan ampliamente los informes del Arquitecto incorporados en la escritura.

En definitiva, no hay ningún dato que permita afirmar ninguna obra nueva o modificación estructural esencial en el edificio objeto de división horizontal, más bien hay pruebas suficientes de lo contrario:

1. Los informes del Arquitecto citados.
2. La coincidencia, salvo errores de medición de la descripción registral con la actual.
3. La situación de hecho acreditada, que ya en el año 2001 el edificio estaba físicamente dividido en varias viviendas y locales como ha quedado acreditado con los contratos de arrendamientos de tres de ellos.
4. La declaración de innecesariedad municipal que reconoce la legalidad urbanística de lo construido y su adecuación al actual PGOU, sin que aprecie ninguna modificación ni estructural ni esencial del propio edificio en su conjunto.

Todos estos argumentos impiden aplicar la doctrina de la RDGRN citada de 17 de octubre de 2014 pues en aquel caso, eran evidentes importantes diferencias entre la

descripción registral del edificio y la descripción actualizada del mismo previa a la división horizontal».

V

El registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 26, 28 y 65 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 2016, 19 de julio y 29 de noviembre de 2017 y 10 de septiembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de división horizontal de un edificio en cuatro viviendas y dos locales, en la que previamente se rectifica la superficie del solar y del edificio, oponiendo el registrador los siguientes defectos:

- Que no es posible efectuar al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria la rectificación de la superficie construida del edificio, de 903 a 873 metros cuadrados.
- Que la transformación de un edificio destinado a casa, cuadra y picadero en cuatro viviendas y dos locales requiere la declaración de modificación de la obra nueva inscrita, pues estima que afecta a la estructura esencial del edificio y pone en cuestión si con esta nueva estructura la edificación se ajusta a la legalidad urbanística. Por ello entiende exigibles los requisitos legales de licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, libro del edificio y georreferenciación.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes:

- La edificación se describe inicialmente en el título con una superficie construida de 903 metros cuadrados (conforme con la descripción registral).
- Posteriormente mediante diligencia complementaria se realiza una nueva descripción del edificio en su conjunto expresando que actualmente la superficie construida es de 873 metros cuadrados, lo cual es coincidente con certificación catastral y certificado técnico incorporado al título.
- De certificado técnico resulta que la antigüedad de la edificación, con la distribución de cuatro viviendas y dos locales data al menos de 2001, habiendo realizado desde entonces únicamente obras menores.
- Consta certificación municipal de acuerdo de declaración de innecesariedad de licencia para la división horizontal de la finca.

2. Se plantea en este expediente, como primer defecto, que no es posible la rectificación de la superficie construida de una edificación al amparo de lo previsto en el artículo 201 apartado 3 de la Ley Hipotecaria.

El apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria exceptúa en su letra e) la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. Señala la norma que en tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Esta previsión indudablemente es aplicable a los supuestos de rectificación de descripción que no precisan expediente que se recogen en el apartado 3 del artículo 201. Como ya ha afirmado anteriormente esta Dirección General (cfr. Resolución

de 29 de noviembre de 2017), cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos, sin que los trámites previstos en el artículo 201 (ya sea en su apartado 1 o, como ocurre en el caso que nos ocupa, la mera rectificación superficial al amparo del citado apartado 3) sean hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal.

En el caso de este expediente, en la diligencia de subsanación se expresa que «se solicita la rectificación de la superficie construida haciendo constar la real coincidente con el catastro, al ser la modificación inferior al 5% de la cabida inscrita (...)». Ciertamente, tal y como señala el registrador en su calificación, y según las anteriores consideraciones, no procede la rectificación de la superficie construida en base que la diferencia superficial sea inferior al 5% en base al repetido artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, como pretende el recurrente.

Ahora bien, lo relevante para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva. Y en este sentido la propia diligencia de subsanación también afirma que la modificación tiene «su fundamento tanto en el Catastro como en el certificado del Arquitecto incorporado».

Efectivamente, el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de la edificación que se pretende, quedando claramente acreditada la antigüedad de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo.

Este precepto permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación expedida por técnico competente en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, que es precisamente el supuesto que nos ocupa.

En dicho certificado técnico consta la descripción de la edificación en términos totalmente coincidentes con la nueva descripción que resulta de la diligencia de subsanación y se expresa una antigüedad de al menos 14 años.

Por todo lo expuesto, quedando acreditados los requisitos para la rectificación descriptiva de la edificación en base al citado precepto, el defecto debe ser revocado.

3. En cuanto a la segunda cuestión planteada, se refiere a que falta una declaración de modificación de la obra nueva inscrita, previa a la división pretendida. Este defecto no puede mantenerse. Tal y como se ha afirmado en el fundamento anterior, lo relevante a los efectos de lograr la inscripción no son los términos exactos (o sacramentales) en los que se expresa la escritura sino si efectivamente se cumplen los requisitos sustantivos para la inscripción de estas operaciones.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio y 29 de noviembre de 2017) que «respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que «las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...». Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación.

En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso». Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble» (...). Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación». Por tanto, de esta doctrina consolidada cabe deducir que para la declaración o modificación de una construcción basta que se haga constar la misma «en los títulos referentes al inmueble», tal y como prevé el artículo 202, sin que sea exigible un título o declaración específica como exige el registrador en su calificación.

En efecto, en el caso de este expediente, si bien es cierto que en la escritura inicialmente no se expresó la nueva descripción del edificio en su conjunto, en la diligencia de subsanación se contiene dicha descripción, siendo exactamente coincidente la nueva superficie construida de la edificación con la que resulta de los diferentes elementos en que se divide horizontalmente la finca.

Y sin que por otra parte pueda compartirse la tesis del registrador, según matiza en su informe (y, por tanto extemporáneamente), de que un «edificio destinado a casa, cuadra y picadero, hoy casa con cochera y patio» no pueda dividirse en cuatro viviendas y dos locales comerciales, toda vez que resultan cumplidos todos los requisitos urbanísticos para la rectificación de la superficie construida, siendo la nueva descripción de la edificación, incluyendo los elementos de la división horizontal a que se refiere el título, coincidente con el certificado técnico que se incorpora.

Tampoco es relevante, como se indica en la calificación, que la declaración municipal de innecesariedad de licencia para dividir horizontalmente (que por otra parte ni siquiera sería exigible conforme al artículo de la 26.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, según se expuso en la Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2018) exprese que «las obras necesarias para llevar a cabo físicamente esta división y para convertir cada uno de los grupos de dependencias en viviendas o locales de uso autónomo deberán ser objeto de su correspondiente licencia». Como ya se ha indicado en el presente expediente ha quedado acreditada que el edificio con la descripción actual incluyendo los diferentes departamentos que integran la división horizontal cumple lo previsto en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, por lo que su acceso al Registro se acoge a este apartado del precepto que no precisa acreditar la obtención de licencia.

Dicha la inscripción de la obra por la vía del apartado 4 del artículo 28 en nada merma las posibilidades de actuación del Ayuntamiento para, si fuera procedente, revisar su propia actuación anterior e incoar el expediente que en su caso proceda, dado, por un lado, que el Registro no sana las infracciones urbanísticas que hayan podido ser cometidas y, por otro, la posibilidad de que el Ayuntamiento, al que habrá de ser notificada la inscripción que se practique en los términos previstos por el artículo 28.4.b) y.c) de la Ley de Suelo, interese la práctica de anotación preventiva a través de la cual acceda al Registro el expediente que, en su caso, pueda incoar. De hecho, la inscripción de la obra nueva reforzará la posibilidad de control de su adecuación a la legalidad urbanística, en la medida en que, de conformidad con lo previsto en el artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aquella habrá de ser notificada por el registrador a la Consejería competente, la cual podrá iniciar actuaciones de revisión de la actuación municipal.

Adicionalmente, el referido artículo 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana también impone al registrador la obligación de notificar a la Comunidad Autónoma competente la inscripción de la constitución de regímenes de propiedad horizontal con los datos resultantes del Registro.

Tales comunicaciones constarán en los asientos del registro y en la publicidad registral, como prevén los citados artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

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, 13 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.