

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12224 *Resolución de 29 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de aumento de obra nueva (antigua).*

En el recurso interpuesto por don Luis Núñez Boluda, notario de Madrid, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de aumento de obra nueva (antigua).

Hechos

I

En escritura de declaración de aumento de obra nueva «antigua», autorizada el día 9 de febrero de 2021, con el número 149 de protocolo, por el notario de Madrid don Luis Núñez Boluda, se declaraba que, sobre determinada finca registral, existía, desde el año 1950, un aumento de la obra, sin que sobre ella se hubiese efectuado la correspondiente declaración de obra nueva. La construcción que ahora es objeto de aumento, cuya construcción data del año 1900, se inscribió en el Registro de la Propiedad mediante otra escritura de declaración de aumento de obra nueva (antigua), otorgada ante el mismo notario el día 25 de mayo de 2020.

II

Presentada dicha escritura, en unión de diligencia subsanatoria de fecha 22 de febrero de 2021, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al Art. 19 bis, párrafo 20 de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: suspendida la inscripción del precedente documento -escritura de fecha nueve de febrero de 2021, protocolo n.º 149/2021 del Notario de Madrid don Luis Núñez Boluda- presentado bajo el asiento 566 del Diario 143, con diligencia de subsanación de 22 de febrero de 2021, por el siguiente defecto subsanable:

Hecho: Se declara el aumento de obra de la finca registral 340 en base a la manifestación que desde el año 1950 estaba realizada sin que hasta la fecha se haya realizado dicha declaración; para lo cual acompañan un certificado firmado digitalmente por don A. R. C. Arquitecto Colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Basan las comparecientes, titulares registrales, la antigüedad de la construcción desde el año 1950 en el certificado de dicho Arquitecto que se incorpora a la escritura. Pero en la inscripción 20.^a de la finca 340 dichos titulares, declararon en escritura de 25 de mayo de 2020 del mismo Notario Autorizante, otro aumento de obra basándose en la antigüedad desde el año 1900 que certificó el mismo Arquitecto Colegiado con fecha 24 de julio de 2020, que quedó incorporado a la escritura que motivó dicha inscripción.

En la declaración de obra que ahora se realiza, de aumento de obra de una construcción compuesta por dos edificaciones: se dice que respecto de la primera edificación -que según el Registro tiene 6 plantas- se dice que se ha construido una planta más a la que se denomina sexta, pero en realidad se está declarando otra planta

más a la que se denomina semisótano que hasta ahora no constaba inscrita en el Registro. Por lo que la primera edificación cuenta con ocho y no con siete plantas como se dice.

Aparte de la declaración de aumento de obra, se está realizando la rectificación de la descripción de la edificación.

Estas operaciones se pretenden realizar amparándose en la antigüedad de construcción que se dice es de 1950, cuando hace apenas nueve meses antes se declaró que la construcción era del año 1900 para amparar el aumento de obra que entonces se realizó. En ambos casos las certificaciones son del mismo Arquitecto. Y ahora se acompaña una certificación catastral que en nada se corresponde con la realidad que ahora pretende acceder al Registro, y que dice que el año de construcción es 1900.

Por lo expuesto, para que pueda acceder al Registro la declaración de obra antigua es necesario: declaración responsable urbanística por las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación. Artículo 155 b) de la Ley que en el Fundamento de Derecho se expresa.

Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o sus entidades colaboradoras a las que se refieren las disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley Artículo 159 de la Ley que en el Fundamento de Derecho se expresa.

En la certificación catastral descriptiva y gráfica se especifica que la edificación tiene una antigüedad desde el año 1.900; de la misma no resulta claro cuáles son las viviendas que parecen ser ocho que componen dicha edificación; en dicha certificación se dice que la superficie total construida es de 3.493 m²; y en la escritura y en la certificación del Arquitecto se dice que la construcción es de 1950, en la nueva descripción se realizan ocho viviendas en la primera edificación, y cinco en la segunda edificación, en total son trece viviendas y la superficie total construida es de 3.684.29 m², por lo que es necesario el certificado expedido por el Ayuntamiento de Madrid, sobre la inexistencia de expediente de disciplina urbanística, certificado que viene exigido legalmente para la inscripción actualizada de obras antiguas no coincidentes con la descripción contenida en el Registro de la Propiedad.

Además, es necesario la coordinación con el Catastro mediante la presentación del modelo N903, o similar, de alta en el mismo con la nueva descripción con el sello de entrada en el Catastro.

Es necesario la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.

Se ha cambiado la volumetría de la edificación que según el Registro y el Catastro es de 3.493 m², pasando a describirse en la escritura calificada de 3.684.29 m². por lo que es necesario la prestación del seguro decenal, al estar la edificación sujeta a la Ley de Ordenación de la Edificación: en su Artículo 2.2 b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Fundamento de Derecho: Artículos 155, b) y 159 de Ley 1/2020 [sic], de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. Artículo 46.1. y 3. de las normas complementarias del Reglamento Hipotecario, Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio. Artículo 2.2 b) y 19.c) de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, Artículos 3.1, 10. 2, 11. 1, 13. 2, (modificado por Disposición

Adicional 34.ª Tres, Ley 2/2004, BOE 28), 16.2.a) y 36.1 RD. Legislativo 1/2004 (BOE, día 8 de marzo)

No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria.

Puede interponerse (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Martínez Gutiérrez registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid número 2 a día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Núñez Boluda, notario de Madrid, interpuso recurso el día 13 de abril de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

1. El día veinticinco de mayo de dos mil veinte, con el n.º 553, ante mí, se formalizó una escritura de declaración de aumento de obra nueva (antigua). En dicha escritura consta que la compareciente acredita la nueva descripción con la certificación catastral descriptiva y gráfica anteriormente reseñada que se ha unido a la escritura y que coincide exactamente con lo transcrito, y que hace referencia a una construcción de 1900. Y se añade que la compareciente entrega un documento expedido por Don A. R. C., Arquitecto colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid firmado digitalmente, que se une a la presente, donde constan las georreferencias de la obra nueva.

Manifiesta la compareciente que la obra declarada tiene una antigüedad desde el año 1.900, según resulta del certificado catastral incorporado. La fecha indicada de la construcción es, por tanto, anterior al plazo previsto por la legislación por lo que es aplicable la prescripción de la infracción en que hubiere podido incurrir el edificante y por razón de dicha fecha no es de aplicación la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, relativa al Seguro Decenal ni es exigible la certificación de eficiencia energética ni la necesidad de justificar licencias o autorizaciones administrativas ni depositar el Libro del Edificio. Asimismo, manifiesta dicha señora que actualmente no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca ni que se haya practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad.

Esa escritura fue objeto de inscripción, ya que se acompañaba el certificado catastral coincidente con la descripción y la certificación del arquitecto sólo a los efectos de dejar constancia de las georreferencias de la nueva descripción.

2. Posteriormente, se formalizó una segunda escritura, de declaración de obra nueva (antigua), en relación a la obra que ya existía, no en 1900 (que era la que recogía la 10 escritura) sino en 1950; y para esta nueva modificación no se utilizó la certificación catastral sino la certificación de arquitecto; el hecho de que sea el mismo que describió las georreferencias de la anterior escritura no afecta para nada, pues en la escritura se limitó a describir las georreferencias de la descripción de 1900, y sería discriminatorio que no pudiera por ello firmar la 2.ª escritura.

En esa 2.ª escritura se declara que, sobre el inmueble descrito en el antecedente primero de esta escritura, desde el año 1.950, existe un aumento de la obra, sin que hasta la fecha se haya efectuado la correspondiente declaración de obra nueva, lo que llevan a cabo en este acto dichas señoras, a todos los efectos legales, especialmente el de su inscripción en el Registro de la Propiedad que expresamente solicitan, Y se acredita lo anterior con certificado firmado digitalmente por Don A. R. C., Arquitecto colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, firmado digitalmente, que se une a la presente, donde también constan las georreferencias de la obra nueva.

Esta vez, el certificado del arquitecto, no sólo es para dar las nuevas georreferencias, sino también para justificar la existencia de la nueva obra.–

De nuevo se manifiesta que la obra declarada tiene una antigüedad desde el año 1.950, según resulta del certificado incorporado. La fecha indicada de la construcción es, por tanto, anterior al plazo previsto por la legislación por lo que es aplicable la prescripción de la infracción en que hubiere podido incurrir el edificante y por razón de dicha fecha no es de aplicación la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, relativa al Seguro Decenal ni es exigible la certificación de eficiencia energética ni la necesidad de justificar licencias o autorizaciones administrativas ni depositar el Libro del Edificio. Asimismo, manifiesta dicha señora que actualmente no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca ni que se haya practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad. Esta 2.ª escritura se devuelve defectuosa, en una larga calificación que dice:

1. Que ya habían declarado otro aumento, basándose en la antigüedad desde el año 1900 que certificó el mismo arquitecto. Eso es erróneo. La 1.ª escritura se hizo conforme a una certificación catastral, y el arquitecto se limitó a recoger las georreferencias, como exige la ley. Es en la 2.ª escritura donde su utiliza la certificación del arquitecto para declarar el aumento de obra.

2. Que se declara otra planta más, que se denomina semisótano, que no constaba en el registro. De nuevo es erróneo. En la descripción original, de antes de la 1.ª escritura, figuraba la existencia de “una cueva”. En la 1.ª escritura se sustituyó esa referencia por la de sótano, que utilizaba el catastro. Y así en el registro consta “además existen 963 m2 de elementos comunes, parte de ellos en planta sótano”, luego ya consta en el registro que existe un sótano. No se está añadiendo una nueva planta sino matizando la que existía, que en realidad es un semisótano y no un sótano.

Además, en el registro figura: “La primera de las edificaciones consta de seis plantas” y se enumera de la baja a la quinta, que son las plantas en altura. No hay 6.ª, precisamente porque la 6.ª sería contando la planta de sótano. En conclusión, no se declara una planta más de lo que consta en el registro ni en el certificado del arquitecto.

3. Dice literalmente: “Estas operaciones se pretenden realizar amparándose en la antigüedad de construcción que se dice es de 1950, cuando hace apenas nueve meses antes se declaró que la construcción era del año 1900 para amparar el aumento de obra que entonces se realizó. En ambos casos las certificaciones son del mismo arquitecto. Y ahora se acompaña una certificación catastral que en nada se corresponde con la realidad que ahora pretende acceder al registro y que dice que el año de construcción es de 1900”. Este es el “quid” de toda la calificación registral. La registradora no quiere admitir que se declare 1.º una obra de 1900 en base al catastro y 2.º un aumento de esa obra, en 1950, en base a un certificado de arquitecto, si es el mismo arquitecto que “certifica” la 1.ª escritura. Pero es que el arquitecto sólo aporta las georreferencias de la 1.ª obra, porque si no se hubiesen aportado no se habría podido inscribir ni siquiera con la certificación catastral.

Efectivamente se pretende realizar la nueva obra en base a un certificado del arquitecto, una obra que existe desde 1950, y que es diferente a la que existía en 1900, cuya inscripción se obtuvo en base a una certificación catastral. El que apenas nueve meses antes se haya declarado otra obra no es una razón para impedir, la siempre conveniente, concordancia entre el mundo registral y el real. El negar que pueda certificar el mismo arquitecto que se limitó a reseñar las georreferencias de la 1.ª escritura sería discriminatorio. Y, por último, evidentemente el catastro no coincide porque es el que se utilizó para la escritura, que no ha variado. Si el catastro fuera coincidente con la 2.ª escritura no se habría acudido a la certificación de técnico competente. Otra cosa es que, después de la 2.ª escritura, se vaya al Catastro para que se modifique la certificación actual y se acomode a la realidad. Pero en toda escritura se acompaña la certificación catastral, aunque no coincida, y eso es lo que se hizo en la 2.ª escritura.

Total, que hasta ahora no vemos más “defecto” que el mismo arquitecto haya firmado en las dos escrituras, en un caso para dar las georreferencia de la obra de 1900 y en el otro, para certificar la nueva obra de 1950, y dar las nuevas georreferencias. Y no creemos que eso sea ningún defecto.

4. Continúa diciendo, que “por lo expuesto se precisa para la inscripción lo siguiente:”... Y nos habla de una declaración responsable por las obras de ampliación..., que deberá de ser objeto de control posterior por el Ayuntamiento; también de un certificado del ayuntamiento sobre inexistencia de expediente de disciplina urbanística; y de la declaración responsable de 1.ª ocupación y funcionamiento; y, por último, la prestación de un seguro decenal.

En resumen, la registradora está aplicando las normas de las obras nuevas, sin aceptar que la certificación del arquitecto deja muy claro que las obras son de 1950, hace más de 70 años, y que por tanto están absolutamente prescritas todas esas obligaciones.

Fundamentos de Derecho:

1. La calificación registral se fundamenta básicamente en que el mismo arquitecto ha firmado las dos escrituras, enlazando una escritura que ya está inscrita con la nueva presentada. Pero la nueva escritura, que es también de obra nueva (vieja), cumple los requisitos legales.

Efectivamente, el artículo 28 del R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre, en su punto 4, aplicable a las edificaciones prescritas (estamos hablando de una construcción de 1950) dice que se podrán hacer constar por certificación de técnico competente (arquitecto) en la que conste la terminación de la obra (1950) y su descripción coincidente con el título (coincide). El registrador sólo comprobará que no hay anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística, sin perjuicio de dar cuenta al Ayuntamiento.

Esta escritura cuya calificación se recurre hace referencia a una obra nueva, no de 1900 (que era la que recogía la 1.ª escritura inscrita en base a una certificación catastral) sino de 1950; y para esta nueva modificación no se utilizó la referencia catastral sino la certificación de arquitecto, que como técnico competente certifica que la obra es de 1950 y la describe exactamente igual a la descripción que consta en la escritura; el hecho de que sea el mismo arquitecto que se limitó a describir las georreferencias de la anterior escritura, la obra de 1900, no afecta para nada, pues sería crear una desigualdad dentro de esa profesión. En esa 2.ª escritura el certificado del arquitecto, no sólo es para dar las nuevas georreferencias, sino también para justificar la existencia de la nueva obra.–

Se dice expresamente en la escritura que no es de aplicación todo lo que pide el registrador, que está todo prescrito, que no procede el seguro decenal, ni el libro del edificio, ni licencias o autorizaciones administrativas y que a la compareciente no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística.

La DG tiene numerosas resoluciones donde deja claro que no es de aplicación a las obras viejas la legislación actual basándose en el artículo 28 del R.D.L. citado.

Así:

– La resolución de 7 de febrero de 2017 dice que no es exigible el libro del edificio a las edificaciones no sujetas a la Ley 38/1999.

– La resolución 7 de noviembre de 2016 habla de la licencia de 1.ª ocupación, pero no se refiere a un caso de obra vieja.

– La resolución de la DG de 16 de diciembre de 2013, recoge las cuatro formas de inscribir en el registro las obras viejas, sin ningún criterio de jerarquía entre ellas, y dice que “basta que cualquiera de esos medios probatorios cumpla los requisitos acreditativos que se exigen”, que son los del artículo 28.

– La resolución de 16 de junio de 2020, habla expresamente de la inscripción por la vía del artículo 28.4 acreditando la antigüedad de más de 20 años por medio de

certificación del arquitecto, confirmando la Dirección General la corrección de la escritura.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 20, 38 y 202 de la Ley Hipotecaria; 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; 152, 155 y 160.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo de 2011, 2 de junio, 5 de julio, 18 de octubre y 11 de diciembre de 2012, 5 de marzo, 2 de abril, 5 de agosto y 16 de diciembre de 2013, 21 de enero, 11 de marzo y 17 de octubre de 2014, 15 de enero, 28 de febrero, 26 de mayo y 1 de julio de 2015, 19 de febrero, 1 de marzo, 19 de abril, 28 de junio y 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero, 2 y 29 de marzo y 28 junio de 2017, 10 de abril y 18 de octubre de 2018 y 4 de enero y 4 septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio y 15 de septiembre de 2020.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Mediante escritura autorizada el día 25 de mayo de 2020 por el notario de Madrid, don Luis Núñez Boluda, se inscribió en el Registro de la Propiedad una ampliación de obra nueva datada en 1900. En la citada escritura se incorporó certificado expedido por arquitecto colegiado con fecha 24 de julio de 2020.

– Posteriormente, en otra escritura de declaración de aumento de obra nueva «antigua» otorgada ante el mismo notario el día 9 de febrero de 2021, con el número 149 de protocolo, se declara que existe desde el año 1950, un aumento de la obra, sin que sobre ella se hubiese efectuado la correspondiente declaración de obra nueva. Basan los titulares registrales la antigüedad de la construcción desde el año 1950 en el certificado del mismo arquitecto que se incorpora a la escritura.

La registradora en su nota señala dos objeciones a la inscripción del aumento de obra:

– La construcción está compuesta por dos edificaciones y se dice, respecto de la primera edificación que según el Registro tiene seis plantas, que se ha construido una planta más a la que se denomina sexta, pero en realidad se está declarando otra planta más a la que se denomina semisótano que hasta ahora no constaba inscrita en el Registro. Por lo que la primera edificación cuenta con ocho y no con siete plantas.

– La ampliación se pretende realizar amparándose en la antigüedad de construcción que se dice es de 1950, cuando nueve meses antes se declaró que la construcción era del año 1900 para amparar el aumento de obra que entonces se realizó. En ambos casos las certificaciones son del mismo arquitecto. Y ahora se acompaña una certificación catastral que en nada se corresponde con la realidad que ahora pretende acceder al Registro, en la que se dice que el año de construcción es 1900.

Concluye exigiendo para que pueda acceder al Registro la declaración de obra antigua es necesario:

- Declaración responsable urbanística por las obras exigida por el artículo 155.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Certificado expedido por el Ayuntamiento de Madrid, sobre la inexistencia de expediente de disciplina urbanística.
- Coordinación con el Catastro mediante la presentación del modelo N903, o similar, de alta en el mismo con la nueva descripción con el sello de entrada en el Catastro.
- Declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.
- Seguro decenal, al estar la edificación sujeta a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su artículo 2.2.b), «todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio».

2. Respecto de la primera cuestión, en el Registro consta la siguiente descripción en relación con la primera de las edificaciones:

«Consta de seis plantas unidas entre sí por dos escaleras interiores. Tiene una superficie útil total de 1.894 metros cuadrados, de los que la planta baja ocupa 281 metros cuadrados y consta de una vivienda; la planta primera ocupa 397 metros cuadrados y consta de una vivienda; la planta segunda y la planta tercera ocupan cada una de ellas 386 metros cuadrados y constan de una vivienda en cada planta; la planta cuarta ocupa 332 metros cuadrados y consta de tres viviendas de 117 metros cuadrados, 126 metros cuadrados y 89 metros cuadrados, respectivamente, y la planta quinta ocupa 112 metros cuadrados y consta de dos viviendas de 59 metros cuadrados y 53 metros cuadrados, respectivamente.»

Después de describirse la segunda edificación se hace constar que además existen 963 metros cuadrados de elementos comunes, parte de ellos en planta sótano.

Ahora, en la escritura de ampliación de la obra nueva, se declara la construcción de una planta, la sexta, que consta de una buhardilla sin uso de 124 metros cuadrados y de las plantas dúplex de las viviendas de la planta quinta. Y, a continuación, se dice que además en el edificio principal hay una planta de semisótano con una superficie construida de 272 metros cuadrados, describiéndose su composición.

Por lo tanto, efectivamente son ocho plantas en total las que componen la vivienda. Esto no es diferente de lo que se declara en la escritura puesto que se define el total de la construcción como compuesta de semisótano, planta baja, primera, segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta con sus respectivas medidas superficiales.

Pero sí es cierto que hay una discrepancia en cuanto a la existencia de la planta sótano que figura en la descripción que consta en el Registro y que no aparece en la que se efectúa en la escritura de ampliación. Sin embargo, en esta última se incluye una planta semisótano sin que se integre dentro de la ampliación constructiva que se declara, que únicamente hace referencia a la planta sexta.

El recurrente alega que no se está añadiendo una nueva planta sino matizando la que existía, que en realidad es un semisótano y no un sótano. Pero esto no resulta ni de la escritura ni del certificado del arquitecto que se une a aquella y que sirve de soporte para la declaración de la ampliación de la obra nueva inscrita.

Este Centro Directivo ha exigido como elemento necesario para completar la descripción del edificio la individualización de la superficie correspondiente a cada planta y la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales.

En consecuencia, debe precisarse el alcance de la modificación descriptiva que resulta del certificado del arquitecto y que se recoge en la escritura, de forma que quede claro, respecto de la planta semisótano, si ha habido una nueva construcción y si también se ha ejecutado en 1950 o si, como dice el recurrente, se trata de una mera rectificación de la descripción inicial para ajustarla a la realidad describiéndola como semisótano.

3. Respecto del segundo punto de la nota de calificación, en primer lugar, en relación con los requisitos descriptivos de la edificación objeto de una declaración de una obra nueva por antigüedad, resulta conveniente recordar, como ha señalado este Centro Directivo en diversas ocasiones (vid. Resoluciones de 30 de mayo de 2016 y 31 de julio de 2018), para la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva existen en nuestra legislación dos vías distintas, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida. Y como señaló la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 2014, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 texto refundido de la Ley de Suelo, hoy 28.4) puede ser alegado tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo, pero eventualmente se extralimitó en lo edificado.

En relación con esta segunda vía, ha señalado igualmente este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013) que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones ex artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, y entre ellos los específicamente contemplados en el artículo 28, apartado 4, 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.

En concreto este precepto condiciona la inscripción de las obras nuevas antiguas al requisito de la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen, junto con la identificación de la porción del suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, los requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

A este respecto, debe partirse de que el artículo 28.4 de la Ley de Suelo ha de entenderse de aplicación a todas las edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad y respecto de las cuales no proceda la adopción de medidas que puedan implicar su demolición, y ello es así, tanto si la obra se construyó con licencia, como si lo fue sin licencia, y tanto si la obra nunca tuvo acceso al Registro con anterioridad a su terminación, como si fue declarada en construcción en un momento anterior a la declaración de su terminación.

En cuanto a la suficiencia de la certificación técnica a los efectos indicados, como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 16 de diciembre de 2013 (en relación con el artículo 20.4 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008, correspondiente con

el 28.4 actual), «la Ley no establece ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que “se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título”».

En cuanto a la exigencia de identificación de la porción del suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se haya presentado 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.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

4. En el supuesto de este expediente del certificado del arquitecto unido a la escritura resulta que la ampliación de la obra nueva que data del año 1950. Conforme al artículo 236 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres que no tienen plazo de prescripción. Tampoco consta que en el Registro de la Propiedad anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística.

Por lo tanto, se cumplen los requisitos para proceder a la inscripción de la ampliación.

En referencia a la sucesión de declaraciones de ampliación, no existe precepto legal alguno que impida acceder a la declaración de una obra nueva antigua, o su ampliación o ampliaciones sin que haya transcurrido entre ellas determinado lapso temporal. Este mero hecho no por sí solo no es suficiente para rechazar la inscripción para rechazar la inscripción. Debe tenerse en cuenta además que lo significativo es el momento en que se producen las ampliaciones, 1900 y 1950 y que dichas fechas queden acreditadas. Tampoco hay impedimento alguno a que las sucesivas certificaciones estén expedidas por el mismo arquitecto, responsable de la certeza del contenido de las mismas.

La particularidad estriba en que para obtener la inscripción de la primera ampliación se utilizó la antigüedad y descripción obrante en la certificación catastral, cuya referencia se incorporó a la finca registral, complementada por certificado del técnico competente, causando la pertinente inscripción. En el Registro, conforme a la nota simple que se incorpora a la escritura figura que la finca tiene una superficie total construida de 3.493 metros cuadrados, coincidentes con la que figura en la certificación catastral.

Ahora, para esta segunda ampliación, que no ha tenido reflejo en el Catastro, se ha optado por la certificación del arquitecto como medio que la legislación prevé para el

acceso de las obras nuevas antiguas. El propio arquitecto certifica igualmente de las coordenadas relativas a la superficie ocupada por la edificación resultantes de la ampliación.

Tal y como se ha dicho, el artículo 28 de la Ley de Suelo no establece ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro que establece dicho precepto, tampoco hay impedimento alguno para que utilice varios de ellos de forma que se complementen para acreditar los extremos que hagan viable el acceso al Registro de la Propiedad de la obra nueva.

Finalmente, respecto de la falta de coincidencia entre la descripción de la edificación una vez realizada la ampliación y la descripción que se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica, cabe recordar que, como ha afirmado este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de agosto de 2008, 1 de febrero de 2012, 29 de enero de 2015 y 8 de febrero de 2016, entre otras, no se trata el presente de un supuesto (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda sobre la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos.

La certificación en este caso refiere la construcción llevada a cabo en 1900, la inscripción de la previa ampliación se llevó a cabo conforme a esta y al certificado del técnico complementario entonces aportado.

En la escritura presentada el mismo técnico certifica de la existencia de una ampliación posterior, incluyendo las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, que no ha tenido acceso al Registro ni reflejo catastral, circunstancias que han de reputarse suficientemente acreditadas, a pesar de las discrepancias descriptivas referidas en la calificación, toda vez que éstas no comportan dudas sobre la identidad de la finca ni hay contradicción entre la certificación descriptiva y gráfica, la certificación técnica y el título calificado analizados conjuntamente, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último.

Todo ello sin perjuicio de las comunicaciones que debe practicar el registrador, una vez practicada la inscripción, conforme al citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, a través de las cuales se evita la posible generación de una situación de apariencia registral de legalidad y se promueve la actuación de la Administración competente en materia de disciplina urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso respecto del primer defecto y revocar la nota de calificación de la registradora respecto del segundo, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 29 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.