

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25407 *Resolución de 13 de noviembre de 2024, 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 interina de Montefrío, por la que se califica negativamente una escritura de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña Patricia Moreno Osuna, notaria de Íllora, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Montefrío, doña María Rosa Alés Palmer, por la que se califica negativamente una escritura de obra nueva.

Hechos

I

Se otorgó, el día 21 de mayo de 2024, ante la notaria de Íllora, doña Patricia Moreno Osuna, con el número 439 de protocolo, una escritura de obra nueva. En dicha escritura, los titulares registrales de la finca número 22.651 del término municipal de Íllora, don G. B. T. y doña C. M. M, declaraban obra nueva por antigüedad sobre su finca incorporando en la escritura, a los efectos de acreditar la legalidad de la misma, informe de técnico, certificación catastral descriptiva y gráfica y resolución administrativa de declaración de asimilado a fuera de ordenación.

II

Presentada el día 3 de julio de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Montefrío, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento calificado:

Presentante: M. B. M.

Interesados: los cónyuges don G. B. T. y doña C. M. M.

Naturaleza: Escritura pública, otorgada en Íllora.

Objeto: Escritura de obra nueva.

Protocolo N.º: 439 de 21/05/2024.

Notario: Patricia Moreno Osuna.

María Rosa Alés Palmer, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario Loja e Interina de este de Montefrío, en el ejercicio de la función calificador, conforme a los Artículo 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto lo siguiente en el procedimiento registral de referencia:

A) Hechos:

1.º) El día tres de Julio de dos mil veinticuatro, con el asiento de presentación n.º 155 del Diario 2024, fue presentada primera copia de la escritura antes referida.

En la citada escritura los cónyuges don G. B. T. y doña C. M. M., solicitan previa rectificación de cabida, la declaración de obra y posterior inscripción según la descripción actual, sobre la finca registral 22651 de Íllora, que consta inscrita en este Registro de la Propiedad, al tomo 657, del libro 321 en el folio 112.

II. En dicho documento y concretando su análisis en la solicitud de inscripción se han observado las siguientes circunstancias que han sido con fecha de hoy objeto de calificación desfavorable:

Competencia: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

1.º) Se ha observado que no se acompañan de los documentos que cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente, para la declaración de obra nueva, artículos 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, o el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, a su vez desarrollado por los citados artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, así como lo previsto en la legislación autonómica, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento, por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará 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 y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Al ser la declaración de obra un acto jurídico de carácter registral, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior (ver, por todas, R. de 7 de septiembre de 2017).

La generalidad en el establecimiento de los defectos viene determinada, porque a la vista de la documentación aportada:

Es necesaria dicha correspondencia para poder entender acreditadas las exigencias urbanísticas impuestas por la ley para inscripción de obras nuevas, siendo necesario aportar certificado municipal al efecto, arts. 28 del TR de la ley de Suelo, 45 TR de la ley del Catastro Inmobiliario, 202 LH y 437 del RH y 45 RD 1093/1997 de 4 de julio.

1. Es necesario que la resolución municipal que declara el Reconocimiento de la situación como de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación de la edificación reseñada en la escritura se acredite por medio de certificación administrativa, en los términos exigidos por el art. 2 RD 1093/1997 de 4 de julio, y además que se identifique con la finca registral número 22651 de Íllora que se describe “urbana: solar sito en la calle (...), sin número, de la villa de Íllora con una extensión superficial de doscientos trece metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados, que linda por su frente, calle (...); derecha entrando, calle (...), a la que hace esquina, izquierda entrando, solar que se describe a continuación con el número (...) y fondo o espalda, J. L. y M. E.”.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 9.

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los

asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértice *[sic]*.

Artículo 10.

1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.

b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.

c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la

denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Artículo 437. Reglamento Hipotecario.

Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.

Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado.

Artículos 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, o el artículo 9, 18 y 202 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, a su vez desarrollado por los citados artículos 51 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, así como lo previsto 13.1.e) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Artículo 38. Constancia documental y registral de la referencia catastral.

La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos

relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.

Artículo 2. RD 1093/1997 de 4 de julio.

El título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los que tengan su origen en negocios o contratos entre particulares deberán formalizarse en escritura pública y los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.

2. Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.
- b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.
- c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

Artículo 40. Sujetos obligados.

1. Están obligados a aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles:

a) Ante la autoridad judicial o administrativa competente para instruir o resolver un procedimiento que afecte a los bienes inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley, los titulares de derechos reales o con trascendencia real sobre los citados bienes inmuebles.

b) Ante el Notario, los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate.

c) Ante el Registro de la Propiedad, quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles.

d) Ante las compañías prestadoras del suministro a que se refiere el artículo 38 de esta Ley, quienes contraten dichos suministros y, en los contratos privados de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, los arrendadores o cedentes.

e) Fuera de los supuestos previstos en los párrafos anteriores, las partes o interesados consignarán por sí la citada referencia en los documentos que otorguen o expidan.

2. En los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto, si fuera necesario para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas.

3. Si fueran varios los obligados a aportar la referencia catastral, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos los obligados que pudieran concurrir con aquél.

Artículo 41. Documentos acreditativos de la referencia catastral.

1. La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los expedientes y resoluciones administrativas, en los instrumentos públicos y en el Registro de la Propiedad por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá

ser uno de los siguientes, siempre que en éste conste de forma indubitada dicha referencia:

- a) Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro.
- b) Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro.
- c) Escritura pública o información registral.
- d) Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. Cuando la autoridad judicial o administrativa, o los notarios o registradores de la propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apartado 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior.

3. La competencia para expedir u obtener el certificado a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 podrá ser delegada en órganos de la propia o distinta Administración.

Artículo 70. Infracciones.

Constituirán infracción tributaria simple los siguientes hechos o conductas, siempre que no operen como elemento de graduación de la sanción:

a) La falta de presentación de las declaraciones, no efectuarlas en plazo y la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas. Si fueran varios los obligados a presentar una declaración, cumplida la obligación por uno de ellos, se entenderá cumplida por todos.

b) El incumplimiento del deber de aportar la referencia catastral a que se refiere el artículo 40 de esta Ley, o la aportación de una referencia catastral falsa o falseada. No obstante, los obligados quedan exonerados de responsabilidad cuando dicha referencia no exista o no pueda ser conocida por los medios a los que se refiere el artículo 41.1 de esta Ley o directamente a través de la oficina virtual del Catastro.

c) El incumplimiento del deber de comunicación a que se refiere el artículo 14.

d) El incumplimiento del deber de suministrar datos, informes o antecedentes a que se refiere el artículo 36.

e) La resistencia, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración catastral, ya sea en fase de gestión o de inspección.

– Resolución de la DGRyN, de 7 de septiembre de 2017.

– Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.

En su virtud,

Acuerdo

– Suspender el documento objeto de la presente calificación, en relación con las partes concretas del mismo expresamente consignadas en los Hechos y fundamentos de derecho de esta nota de calificación, por la concurrencia de los defectos subsanables que igualmente se indican. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

– Notifíquese al presentante y al notario autorizante en el plazo máximo de diez días.

– Contra esta calificación negativa caben las siguientes actuaciones (...).

En Montefrío, a fecha de la firma digital.–La registradora interina, María Rosa Alés Palmer.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Rosa Alés Palmer registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Montefrío a día veintiséis de julio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Patricia Moreno Osuna, notaria de Íllora, interpuso recurso el día 13 de agosto de 2024 alegando lo siguiente:

«A) Hechos.

a) Documento calificado.–Escritura de obra nueva de la finca registral 22651 de Íllora [sic], autorizada el día veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro, con el número 439 de orden de protocolo.

b) Nota de calificación.–Se deniega la inscripción de la declaración de obra nueva en calificación notificada el día veintiséis de julio de dos mil veinticuatro por ser necesario que la resolución municipal que declara el reconocimiento de la situación como de Asimilado de Fuera de Ordenación de la edificación reseñada en la escritura se acredita por medio de certificación administrativa y además que se identifique con la finca registral número 22651 de Íllora.

B) Fundamentos de Derecho.

Primero.–Que la exigencia de que la resolución municipal que declara el reconocimiento de la situación como Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación reseñada en la escritura, de referencia, sea una certificación administrativa, debe entenderse cumplida en base a los siguientes argumentos.

1.º Las notificaciones son documentos por los que la Administración (en este caso, la Local) comunica a un interesado una resolución o acuerdo, es decir, se trata de un acto de carácter administrativo.

2.º De conformidad a lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas “la notificación deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa...”, es decir, que es una exigencia legal que la notificación recoja el texto íntegro del acuerdo que se comunica al interesado, en este caso, la comunicación del reconocimiento de la edificación como de Asimilado a Fuera de Ordenación. Lo expuesto significa que para que el interesado pueda tener conocimiento de la resolución acordada debe serle previamente notificada, siendo tanto la notificación como la resolución que contiene actos de naturaleza administrativa.

Por lo tanto, el defecto indicado en la calificación de la registradora no procede, dado que no sólo la notificación es un acto de carácter administrativo (artículo 2.2. a) del RD 4 de julio de 1997) sino que, de conformidad a los preceptos legales expuestos, ha de contener obligatoriamente el contenido íntegro de la resolución a la que se refiere, extremo éste que se cumple en la notificación contenida en la escritura de obra nueva objeto del presente recurso (artículo 2.2. b) del RD 4 de julio de 1997).

Segundo.–Que la exigencia de que en la certificación emitida por el Ayuntamiento de reconocimiento de la situación como Asimilado a Fuera de Ordenación, se haga referencia expresa a la identificación de la finca sobre la que se declara la obra nueva como finca registral 22651 de Íllora, no procede por los siguientes motivos:

1.º Que en ninguno de los preceptos legales invocados en la calificación de la Registradora (...), y que doy aquí por reproducidos en aras de la brevedad, se indica que el título inscribible deba contener el número de finca registral del inmueble afectado; la

exigencia versa sobre cuestión de que el mismo esté suficientemente identificado, exigencia ésta que debe entenderse cumplida en la siguiente forma:

a) Que la resolución municipal contenida en la notificación que complementa la escritura, se identifica la edificación con la referencia catastral 2774604VG2227D0001BR, localizada en Calle (...) de Íllora.

b) Que dicha resolución en el antecedente de hecho primero hace constar que “El 02 de noviembre de 2023 a las 18:00 con N^o de Registro de Entrada 2022-E-RE-2765, D. A. V. S., con DNI (...) presentó, en representación de don G. B. T., con DNI (...). Solicitud de: Reconocimiento de Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de ordenación de vivienda sita en calle (...) de Íllora y con referencia catastral 277460VG2227D0001BR”.

c) Que en el certificado del técnico aludido en la resolución del Ayuntamiento en el que se basa la misma, indica en el punto segundo de la certificación que “según la información registral, la parcela donde se encuentra la edificación tiene como finca matriz o primitiva la número 22.574 de Íllora (Granada), inscrita en el folio 75, del Libro 319, Tomo 654 del Registro de la Propiedad de Montefrío (Granada).”

Es decir, la finca objeto de la declaración de obra nueva (finca registral 22651) procede por segregación de la finca 22574, hecho éste fácilmente comprobable por la Registradora mediante el acceso al contenido de los Libros del Registro de la Propiedad, a cuyo cargo se encuentran.

En conclusión, estimo que no procede la exigencia de que en la resolución municipal incluya el número de finca registral por cuanto la finca objeto de la declaración de obra nueva queda suficientemente identificada con los datos contenidos en la misma y en el certificado del técnico aportado para emisión de dicha resolución, con total coincidencia entre ambos.»

IV

Con fecha 18 de septiembre de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y 437 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 1917 y 16 de mayo de 2012.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a inscribir una escritura de obra nueva.

La registradora fundamenta su negativa en base, resumidamente, a dos motivos: a) es necesario que la resolución municipal que declara el reconocimiento de la situación como de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación reseñada en la escritura se acredite por medio de certificación administrativa, y b) además, que se identifique con la finca registral número 22.651 de Íllora.

La notaria recurrente manifiesta, resumidamente: a) las notificaciones son documentos por los que la Administración (en este caso, la local) comunica a un interesado una resolución o acuerdo, es decir, se trata de un acto de carácter administrativo, y b) que la finca ha quedado debidamente identificada.

2. Respecto del primer defecto, consta incorporada a la escritura la notificación al interesado del acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno Local, por la que se declara, entre otras cosas, que ha transcurrido el plazo de seis años previstos en la legislación de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado; así como, reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación de la edificación.

Se dice que dicho documento se encuentra firmado electrónicamente, con su código seguro de verificación, por lo que este defecto, debe ser revocado.

3. Respecto del segundo defecto, es cierto que coincide el número de referencia catastral de la finca que consta en el cuerpo de la escritura y el que resulta de la certificación administrativa.

Sin embargo, también es cierto que en la escritura la finca se describe como «solar sito en la calle (...), sin número, de esta villa de Íllora (...)», mientras que el acuerdo municipal incorporado a la escritura, describe la finca como edificación en la calle (...) Íllora.

Este defecto es fácilmente subsanable mediante la aportación del correspondiente documento municipal que señale bien el cambio de la denominación de la calle, bien que se trate de la misma finca, si bien con un nuevo acceso, de ahí la cita que hace la registradora al artículo 437 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.