

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15153 *Resolución de 29 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Bañeza, por la que se suspende la expedición de certificación y práctica de anotación preventiva solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por don Alfonso García Melón, notario de La Bañeza, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Bañeza, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se suspende la expedición de certificación y práctica de anotación preventiva solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante acta, otorgada el día 12 de junio de 2017 ante el notario de La Bañeza, don Alfonso García Melón, don I. R. G. y doña M. R. A. P., dueños de la finca registral número 7.302 del término de La Bañeza, promovieron el expediente notarial para la rectificación de su descripción.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de La Bañeza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de La Bañeza Pedro José Martínez Rodríguez, Registrador de la Propiedad de La Bañeza, en relación con el documento que precede, he dictado la siguiente calificación: Hechos Primero.–Se presenta el día 3 de julio de 2017, a las 12.30 horas, Acta de Expediente para la rectificación de superficie de finca, autorizada en La Bañeza, el 12 de junio de 2017 por el Notario Don Alfonso García Melón, con el asiento 562 del Diario 87, la cual fue retirada por el presentante el seis de Julio citado y aportada nuevamente a este Registro el 24 del repetido mes de Julio. Fundamentos de derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, y el artículo 201.1 letra e) de dicha Ley. Primero.–La finca a que se refiere el documento antes citado, en el Registro se describe así: «Edificio, en término de La Bañeza, calle (...) que consta de: planta baja destinada a almacén y cocheras. Se compone además de cuarto de máquinas.–aseo, cuarto de electricidad, armario de agua, vestíbulo de servicio, vestíbulo general, escalera, corta-aíres y porche. Tiene una superficie construida de trescientos un metros y ochenta decímetros cuadrados, y útil de doscientos sesenta y un metros y sesenta y un decímetros cuadrados. Planta primera, destinada a local-exposición. Se compone además de aseos públicos, vestíbulo, escalera y oficina. Tiene una superficie construida de doscientos veinte metros y doce decímetros cuadrados, y útil de ciento ochenta y cinco metros y ocho decímetros cuadrados. Planta segunda, destinada a local-exposición. Se compone además de vestíbulo y escalera. Tiene una superficie construida de doscientos veinte metros y doce decímetros cuadrados, y útil de ciento ochenta y siete metros y setenta y dos decímetros cuadrados. Planta tercera destinada a local-exposición. Se compone además de vestíbulo y escalera. Tiene una superficie construida de doscientos veinte metros y doce decímetros cuadrados y útil de ciento ochenta y siete metros y setenta y dos decímetros cuadrados. La superficie total edificada es de novecientos sesenta y dos metros y dieciséis decímetros cuadrados. El edificio ocupa la totalidad de solar sobre el que está

construida, es decir trescientos un metros y ochenta decímetros cuadrados. Planta cuarta o bajo cubierta del edificio en término de La Bañeza, calle (...) Está destinada a vivienda y tiene una superficie construida de doscientos treinta y ocho metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados, ciento sesenta y tres metros con diez decímetros cuadrados de vivienda y setenta y cinco metros con treinta y siete decímetros cuadrados de terraza y una superficie útil de doscientos tres metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, ciento treinta y siete metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados de vivienda y sesenta y seis metros con ocho decímetros cuadrados de terraza. Consta de hall de acceso, dos distribuidores, salón-comedor, cocina, cuarto de lavado, cuarto de baño, un dormitorio, un dormitorio con cuarto de aseo, un dormitorio con cuarto de baño y vestidor, cuarto de instalaciones y terraza. Todo ello linda: derecha entrando, J. G. R.; Izquierda, T. P. y otros; fondo, A. C.; y frente, calle de su situación. Y en Acta de Expediente para la rectificación de superficie de finca antes citado, se describe así: «Edificio, en La Bañeza, en la calle (...) El solar tiene una superficie de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados y se compone de: Planta baja destinada a almacén, con una superficie total construida de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados. Planta primera, destinada a local exposición, con una superficie total construida de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados. Planta segunda, destinada a local-exposición, con una superficie construida total de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados. Planta tercera, también destinada a local-exposición, con una superficie total construida de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados. Planta cuarta, destinada a vivienda, con una superficie total construida de doscientos treinta y ocho metros cuadrados. Como ha quedado expuesto, el solar tiene una superficie de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados, ocupando la construcción la totalidad del mismo. La superficie total construida es de mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados. Linda: Derecha entrando, con J. G. R.; Izquierda, edificio en comunidad de propietarios; Fondo, edificio en comunidad de propietarios y M. C. C. P. y Frente, calle de situación.» Se deniega la práctica de la anotación preventiva solicitada por no ser hábil el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de descripción, superficie o linderos de edificaciones, tal y como expresamente señala el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, punto 1 letra e). La letra e) del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria incluye entre las particulares del expediente, unos supuestos en que no cabe seguir el expediente del citado artículo, estableciendo lo siguiente: «e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores 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. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Se trata de una serie de supuestos que deben cumplir una serie de requisitos específicos para la rectificación de la descripción de la finca que no pueden realizarse por un procedimiento general de rectificación de descripción, como es el del artículo 201.1 con su remisión al artículo 203 LH, ni depende de las acreditaciones que se plantean en dichos trámites. La rectificación descriptiva de edificaciones, por la implicación de la legislación urbanística, representa una rectificación de una obra nueva reciente o antigua, y ésta debe hacerse conforme a los requisitos establecidos en dicha legislación y concretamente conforme al artículo 20 del texto refundido de la Ley del Suelo, según los distintos supuestos, en relación con la legislación autonómica que corresponda, pues puede estar en juego una ampliación o rehabilitación de edificación, que exige requisitos urbanísticos específicos. La propia letra e) ofrece dos soluciones para todos estos supuestos, incluidos del expediente del artículo 201 que son: a) La necesaria rectificación del título original. b) La previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Aunque el primer supuesto será el que principalmente proceda para la rectificación de descripciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal, para lo cual deben cumplirse los requisitos sustantivos y administrativos que procedan, según los supuestos, el segundo es más bien para los

otros supuestos de expedientes administrativos, también podría aplicarse la rectificación del título original para los últimos casos, cuando no se requiera un nuevo expediente administrativo si del propio expediente resulta el error y la posibilidad de rectificarlo mediante la aportación del documento correspondiente. Por otro lado, en los primeros supuestos no hay por qué descartar que junto al otorgamiento del tipo de rectificación del original tengan que acompañarse según los casos, documentos administrativos que justifiquen o confirmen dicha rectificación, como podría ser la necesidad de aportar la licencia municipal de obras o documentos incluidos en el expediente o bien, la autorización administrativa si fuera necesaria para la rectificación de que se trate. Se está modificando tanto la ubicación (cambio de número de policía, del [...]) la superficie (tanto de la finca como de la edificación) y el destino de los elementos de todas las plantas altas (antes local exposición y hoy vivienda). Este expediente no es el adecuado para tal finalidad cuando se trata de edificaciones por lo que habrá de utilizar los señalados por el artículo 201.1 letra e) de la Ley Hipotecaria, junto con los requisitos urbanísticos. En virtud de lo cual, procede denegar la expedición de certificación y extensión de la Anotación Preventiva solicitada por los defectos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) La Bañeza, 1 de agosto de 2017. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fd.º Pedro José Martínez Rodríguez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alfonso García Melón, notario de La Bañeza, interpuso recurso mediante el día 6 de septiembre de 2017 escrito en el que alega lo siguiente: «1.–En primer lugar hay que precisar que se trata de rectificar la superficie de un edificio que no está constituido en régimen de propiedad horizontal, y que dicho edificio ocupa la totalidad del solar. 2.–La calificación registral recurrida deniega la expedición de certificación y la extensión de la anotación preventiva previstas en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En primer lugar, porque entiende que el expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria queda excluido para cualquier tipo de edificación, por aplicación de su número 1, letra e), se trate o no de edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal. Pero entendemos que la exclusión que hace dicha letra e) se refiere únicamente a edificaciones integradas en inmuebles constituidos en régimen de propiedad horizontal, tal y como se especifica al final de la enumeración en la que está incluida la expresión «edificaciones». Interpretar que dicha expresión sólo excluye las edificaciones integradas en edificios en propiedad horizontal es lo más adecuado al sentido gramatical que emplea la Ley, y lo más conforme a la lógica y al sistema del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En efecto, de prevalecer la interpretación del Sr. registrador, tratándose de inmuebles urbanos, la regla general que determina el ámbito expediente a «cualquier finca registral», según establece en su primer párrafo, sería paradójicamente de aplicación más infrecuente que la amplia exclusión de que es partidaria la calificación recurrida. 3.–El Sr. registrador identifica la rectificación descriptiva de edificaciones con una rectificación de obra nueva, la cual debería hacerse conforme a los requisitos urbanísticos. Hay que tener en cuenta que el objeto del expediente del art. 201 de la Ley Hipotecaria es rectificar errores descriptivos que no respondan a una modificación que debiera formalizarse mediante una escritura de modificación de obra nueva. Así resulta de la letra a), n. 1, del citado artículo. No es lo mismo rectificar un error descriptivo que reflejar una modificación posterior a la inscripción. En caso de ser la pretensión del requirente la de encubrir mediante el expediente una modificación de obra nueva realizada con posterioridad a la inscripción previa, procedería la denegación registral, pero no por aplicación de la citada letra e), sino en virtud de lo dispuesto en el último párrafo del número 1 del mencionado artículo. 4.–El Sr. registrador alega también la implicación de la legislación urbanística, la cual es innegable y cuyo cumplimiento en estos casos, por regla general, se resolverá acreditando la antigüedad de la edificación. Hay que tener presente que el inicio del

expediente se comunica también al ayuntamiento en el que está situada la finca, el cual podría oponerse a la rectificación por incurrir en infracción urbanística. En cualquier caso, la acreditación del cumplimiento de los requisitos urbanísticos que, en su caso, pudiera exigirse cumulativamente al expediente, no debería ser causa para que queden excluidas las publicaciones, notificaciones y las garantías que en favor de terceros establece el expediente del art. 201 de la Ley Hipotecaria, en relación con el art. 203. Pues la acreditación del cumplimiento de los requisitos urbanísticos, o la de la prescripción de posibles infracciones urbanísticas, no garantiza que no puedan resultar perjudicados los colindantes, o los titulares de derechos, o demás interesados. Además, la implicación de la legislación urbanística no es óbice para que puedan inmatricularse edificios mediante un procedimiento análogo, el previsto en el art. 203 de la Ley Hipotecaria, al cual se remite, además, el art. 201. 5.—Para los casos que excluye la letra e) del art. 201, la norma ofrece dos soluciones: la rectificación del título original, o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. En varias resoluciones recientes, la Dirección General de Registros y del Notariado ha entendido que el título original a rectificar, tratándose de edificaciones integradas en una propiedad horizontal, sería el título constitutivo del tal régimen (entendemos que si la rectificación de una edificación que forma parte de una finca en división horizontal supusiera, a su vez, una rectificación de la descripción de la totalidad del inmueble en su conjunto, esta última rectificación no estaría excluida del expediente). De prosperar la interpretación del registrador, que entiende que las exclusiones de la letra e) comprenden también los edificios no constituidos en régimen de propiedad horizontal, habría que plantearse cuál es el «título original» a rectificar en estos casos sustituyendo al expediente del art. 201. El Sr. registrador apunta que dicho título original a rectificar sería la correspondiente escritura de obra nueva, acompañada, según los casos, de documentos administrativos. Reiteramos que, al excluir la posibilidad del expediente, se excluyen también las garantías, notificaciones y publicaciones previstas en los arts. 201 y 203, negando a colindantes, y demás interesados que puedan ser resultar perjudicados, la posibilidad de conocer con carácter previo la rectificación pretendida, el derecho de formular alegaciones y el derecho de oponerse a la rectificación. Por otro lado, hay que tener en cuenta que buena parte de edificaciones están inscritas en el Registro de la Propiedad, no como consecuencia de la formalización de una obra nueva, si no por su inmatriculación directa como tales edificaciones. En estos casos, el «título original» a rectificar sería el documento que causó la inmatriculación, normalmente una escritura de herencia o una escritura de compraventa, cuya rectificación exigiría la muchas veces imposible, en la práctica, intervención de todos sus otorgantes o de sus herederos. Además, reiteramos, tal procedimiento supondría excluir las publicaciones, notificaciones y demás garantías previstas en los art. 201 y 203 de la Ley Hipotecaria. Otra opción para rectificar la descripción de edificaciones no constituidas en régimen de propiedad horizontal, de entenderse excluidas del expediente del art. 201 de la Ley Hipotecaria, sería la de limitar el expediente a la rectificación de la superficie del solar o terreno, debiendo otorgarse complementariamente la escritura de modificación de obra nueva o el título inmatriculado respecto a la construcción. Tal solución tiene el inconveniente de que está fuera de la solución prevista en la citada letra e), del número 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Además, la tramitación del expediente exige aportar la descripción registral y la descripción actualizada de la finca, conforme al número 1, letra a) de tal precepto, y dicha descripción actualizada habría que realizarla en este caso, o bien limitándola a la descripción del terreno, o incluyendo también la descripción de la construcción sin actualizar, o incluyendo la descripción actualizada de lo edificado, pero especificándose en el expediente, en las notificaciones y en las publicaciones, que la rectificación objeto del expediente se refiere sólo al suelo. Cualquiera de la tres alternativas resultaría confusa de cara a colindantes y demás interesados. En definitiva, la interpretación del Sr. registrador, ampliando la exclusión de la letra e) a edificaciones no integradas en una finca en régimen del propiedad horizontal, fuerza la regulación legal, plantea más problemas que soluciones, conduce a callejones de difícil salida, e

implica renunciar, sin fundamento que lo justifique, a las garantías previstas en un procedimiento creado para proteger los derechos de terceros. 6.—Señala también el Sr. registrador, que se modifica la ubicación «del número de policía» y el destino de las plantas altas. Respecto a lo primero, el cambio de número de policía, está justificado por la certificación catastral incorporada, sin que el registrador haya expresado dudas sobre la identidad de la finca. Además, nada se opone a entender que el expediente del art. 201 sea hábil para rectificar tal dato descriptivo. Respecto al cambio de destino de las plantas, hay que decir que el edificio originalmente estaba destinado a la venta y exposición de mobiliario. En la actualidad las plantas altas se destinan a vivienda, pero dicho cambio de destino, como se hace constar expresamente en el acta calificada «está pendiente de formalizar mediante la correspondiente escritura de modificación de obra nueva»».

IV

El registrador de la Propiedad de La Bañeza informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19 bis, 201, 202, 203, 228 y 326 de la Ley Hipotecaria; 437 del Reglamento Hipotecario; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2012, 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21, 22 y 26 de abril, 8 y 27 de junio, 10 de noviembre y 20 de diciembre de 2016 y 19 de julio y 27 de octubre de 2017.

1. Presentada el acta notarial prevista en los artículos 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación y la práctica de la anotación prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de denegación por los siguientes defectos:

– Por no ser hábil el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de descripción, superficie o linderos de edificaciones, tal y como expresamente señala el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, punto 1 letra e).

– Porque la rectificación descriptiva de edificaciones supone una rectificación de una obra nueva reciente o antigua, y ésta debe hacerse conforme a los requisitos establecidos la legislación urbanística.

– Porque se está modificando tanto la ubicación (cambio de número de policía) la superficie (tanto de la finca como de la edificación) y el destino de los elementos de todas las plantas altas (antes local exposición y hoy vivienda) y este expediente no es el adecuado para tal finalidad.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que el artículo 201.1.e) se refiere únicamente a edificaciones divididas horizontalmente; que el objeto del expediente es rectificar un error descriptivo y no reflejar una modificación posterior; que está conforme con la aplicación de la normativa urbanística y que en el curso del expediente se notifica el mismo al Ayuntamiento, el cual podría oponerse a la tramitación; que la acreditación de los requisitos urbanísticos no debe impedir la tramitación del expediente; que el cambio de número de policía se acredita con certificación catastral; y que el cambio de destino está pendiente de formalizar en escritura de modificación de obra nueva.

2. Se plantea en este expediente, como primer defecto, si es posible la tramitación del procedimiento para la rectificación de descripción de una finca previsto en el artículo 201 cuando consta declarada en el Registro una edificación sobre la misma.

El apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria exceptúa en su letra e) la tramitación del expediente regulado 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.

Ahora bien, resulta indudable que la excepción contemplada no impide la tramitación del expediente para la rectificación de descripción, la superficie y linderos, de una finca sobre la que se asienta una edificación, siendo lo que queda excluido del expediente la edificación misma o, caso de estar dividida horizontalmente, las fincas o elementos integrantes de dicho régimen de propiedad horizontal.

La rectificación 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 del expediente del artículo 201 sean hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal. Este es el sentido de la excepción antes transcrita, y cualquier otra interpretación llevaría a hacer imposible la rectificación descriptiva de fincas en las que existiera declarada una edificación.

Por tanto, es admisible la tramitación del procedimiento exclusivamente para rectificar la descripción del suelo, con independencia de que exista o no sobre el mismo una edificación, debiendo cumplirse, además, en caso de pretenderse la rectificación de la descripción de la edificación, los requisitos para la modificación de una obra nueva.

Siendo por otra parte indispensable operar previamente la rectificación descriptiva del suelo, ajustándose al procedimiento del artículo 201, para que pueda después rectificarse la edificación misma, pues de otro modo se imposibilitaría la modificación de la edificación, ya que ésta, con su nueva descripción, no cabría en la superficie del solar.

3. Como señaló este Centro Directivo en sus Resoluciones 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio de 2017, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral.

En concreto, en dichas Resoluciones se dijo lo siguiente: «Respecto del aumento de superficie de suelo, no cabe negar que el expediente de dominio es procedimiento hábil para su acreditación, cumpliendo los requisitos para la registración de excesos de cabida por expediente de dominio, pues así lo dispone el artículo 200 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y actualmente también sigue siendo así tras la reforma operada por la Ley 13/2015, para el expediente notarial. Y 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», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio (...) 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». Actualmente, siendo el procedimiento del artículo 201.1 heredero del anterior expediente de dominio para la acreditación de exceso de cabida, cabe incluir sin duda este nuevo procedimiento en la doctrina citada, de modo que no cabe excluir en el acta notarial en el que se documente entre «los títulos referentes al inmueble» a los que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a los requisitos urbanísticos, en el presente caso, se incorpora al acta certificación catastral descriptiva y gráfica. El artículo 28.4 de la Ley de Suelo 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 catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

En dicha certificación catastral descriptiva y gráfica consta una superficie gráfica de parcela de 432 metros cuadrados y una superficie construida de 1.441 metros cuadrados. Consta como año de la construcción 2000. La descripción de la edificación que figura en el título es totalmente coincidente con la que resulta de la certificación, tanto en la superficie total como en la de cada una de las plantas, difiriendo únicamente en el destino de la edificación. En este punto debe tenerse en cuenta que no se solicita en el título la modificación del destino y que ello, además, no obsta para que dicha certificación catastral pueda acreditar la antigüedad de la edificación a los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, habida cuenta de que se encuentra perfectamente identificada, sirviendo, por ello, el acta para rectificar la descripción de la edificación.

4. En cuanto al último defecto, como resulta de los fundamentos anteriores, en el caso que nos ocupa el procedimiento es el adecuado para la rectificación únicamente de la descripción del suelo, al que se referirán los trámites de dicho procedimiento. Si bien en tanto que se documenta el cumplimiento los requisitos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, el acta también servirá para rectificar la edificación que se asienta sobre el mismo.

En cuanto a la ubicación de la finca, esta Dirección General ya ha declarado que la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de las identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015).

La previsión del apartado 2 del artículo 201 permite que tal alteración del nombre y número de calle pueda efectuarse sin que sea necesario tramitar el procedimiento del apartado 1, acudiendo a lo reglamentariamente previsto (artículo 437 del Reglamento Hipotecario). Sin embargo, ello no puede entenderse, como hace el registrador, en el sentido de que en el curso del procedimiento del artículo 201.1 no pueda acreditarse tal alteración con la documentación correspondiente (en el caso que nos ocupa, la certificación catastral incorporada).

Finalmente, en cuanto a la alusión al cambio del destino de la edificación, resulta claramente del título que no se solicita dicha alteración, por lo que no procede plantear esta cuestión, al no pretenderse su inscripción registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 29 de noviembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.