

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6121 *Resolución de 7 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Piedrabuena, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Luis Francisco Parra Pérez, notario de Piedrabuena, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Piedrabuena, don Vicente Aroco Zaballos, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Piedrabuena, don Luis Francisco Parra Pérez, el 9 de junio de 2011, con el número 582 de protocolo, los cónyuges don E. D. D. y doña M. G. J. declaran una obra nueva terminada sobre la finca registral número 3.646 del término de Horcajo de los Montes. Con relación a la acreditación de los requisitos legales exigidos para tal declaración, se hace constar que «sus titulares han construido una casa para uso propio para lo que obtuvieron licencia del Ayuntamiento de Horcajo de los Montes en sesión ordinaria del pleno de fecha 14 de diciembre de 2.007, lo que acreditan con certificación municipal que me acreditan y que incorporo a esta matriz. En la actualidad está terminada lo que acreditan con la certificación catastral que queda incorporada. Igualmente acreditan su conformidad con la normativa urbanística y la licencia con certificado municipal que igualmente incorporo».

Además, el secretario accidental del Ayuntamiento de Horcajo de los Montes expidió una certificación en la que hace constar lo siguiente: «Certifica: Que en base a los documentos y antecedentes obrantes en este Ayuntamiento, la vivienda sita en calle (...) con acceso también por Plaza (...), con Referencia Catastral (...), de Horcajo de los Montes, se encuentra en la actualidad terminada, ajustándose a la licencia de obra concedida por este Ayuntamiento con fecha 14 de diciembre de 2007. Y para que así conste y surta efecto donde proceda, a petición de parte interesada, extendiendo la presente certificación con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Horcajo de los Montes, a veintitrés de noviembre de dos mil once».

II

Presentada copia autorizada de la escritura referida junto con la certificación municipal anteriormente en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada n.º: 1208 Del año: 2011 Asiento n.º: 1.442 Diario: 55 Presentado el 24/11/2011 a las 13:10 Presentante: Notaria de Piedrabuena Interesados: Don E.D.D., doña M.G.J. Naturaleza: Escritura pública Objeto: Obra nueva Protocolo n.º: 582/2011 de 09/06/2011 Notario: Luis Francisco Parra Pérez, Piedrabuena. Piedrabuena, a treinta de noviembre del año dos mil once, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de hecho I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el día 24 de noviembre de 2011. II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación: a) Se presenta escritura de declaración de

obra nueva en la que se acredita el otorgamiento de licencia de edificación, pero se acredita la terminación de la obra mediante certificación del Secretario accidental del Ayuntamiento. Fundamentos de Derecho I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado. II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) No se acredita que la descripción de la obra sea conforme con el proyecto para el que se otorgó la licencia mediante certificación de técnico competente, conforme exigen los artículos 46 y 50 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio, sin que por otra parte se pueda inscribir la obra nueva por antigüedad, conforme al artículo 52 del mismo R.D., al no haber transcurrido el tiempo necesario para ello. III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...) Piedrabuena, a treinta de noviembre del año dos mil once (firma ilegible) Fdo. Vicente Aroco Zaballos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Francisco Parra Pérez, notario de Piedrabuena, interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de escrito del día 30 de diciembre de 2011 que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena en la misma fecha, por el que se hace constar: I. Que los artículos invocados deben ser objeto de interpretación lógica atendiendo al espíritu y finalidad de la misma, de modo que la exigencia de la certificación técnica acreditativa de la finalización de la obra conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia debe entenderse como requisito para comprobar la legalidad de la obra, sin que pueda ser considerado dicho medio excluyente de cualquier otro por el que la Administración, una vez comprobado el final de las obras, admita la legalidad de la obra realizada; y, II. Que conforme al artículo 160 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, corresponde a los municipios, mediante la pertinente intervención previa, el control de la legalidad de los actos y actividades sometidos a licencia urbanística, correspondiendo la competencia para otorgar la licencia urbanística al órgano municipal determinado conforme a la legislación local. En este sentido, se ha pronunciado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2006, habiéndose acreditado en el presente supuesto la obtención de la licencia para la realización de la edificación, con certificado municipal, la descripción de la obra, con certificación catastral, y la terminación y la adecuación a la normativa urbanística con certificación municipal de 23 de noviembre de 2011, identificándose la edificación por su referencia catastral y señalándose la coincidencia de la descripción catastral con la consignada en el título.

IV

El registrador emitió informe, el día 4 de enero de 2012, manteniéndose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 326 de la Ley Hipotecaria; 46, 50 y 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; 160 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; y las

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996, 23 de enero de 2006 y 17 y 20 de enero de 2012.

1. Debiendo ceñirse, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al defecto señalado por el registrador en su nota, el presente recurso versa sobre la inscribibilidad de una escritura de declaración de obra nueva terminada en la que, no habiendo transcurrido el plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, el certificado del técnico acreditativo de la finalización de la obra en fecha determinada conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia aportado es un certificado librado por el secretario accidental del Ayuntamiento con el visto bueno del alcalde en el que se hace constar: «que en base a los documentos y antecedentes obrantes en este Ayuntamiento, la vivienda sita en calle (...) con acceso también por Plaza (...), con Referencia Catastral (...), de Horcajo de los Montes, se encuentra en la actualidad terminada, ajustándose a la licencia de obra concedida por este Ayuntamiento con fecha 14 de diciembre de 2007». Además, se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de la que resulta una descripción de la edificación coincidente con el título.

2. Este Centro Directivo, en Resolución de 26 de febrero de 1996 consideró que la finalidad de la certificación prevenida en el artículo 37, número 2, del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, precepto que tenía el carácter de legislación básica, conforme a la disposición final de la citada ley a cuyo antecedente legislativo –artículo 25 de la Ley estatal 8/1990–, y que debía entenderse que reenviaba en el presente caso al artículo 160 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, era la de garantizar, mediante aseveración responsable de técnico especializado, que la obra nueva que pretende acceder al Registro se ajusta a las condiciones especificadas en la licencia preceptiva, pues ello, cuando la licencia se ajustó a su vez a la ordenación urbanística en vigor, supone la incorporación de dicha obra al patrimonio del propietario respectivo (vid. artículos 23 y 37.1 de la Ley del Suelo de 1992). Y, como ya afirmara la Resolución de 10 de abril 1995, no hay muchas dificultades en admitir la sustitución de aquella certificación por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o presuponga esa misma aseveración por técnico especializado, máxime si ese otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística, como ocurre en el caso de los Ayuntamientos, supuesto en el que claramente ha de entenderse incluida la certificación objeto de discusión en el presente recurso. De ese modo, si consideramos: a) La inclusión en el concepto de «técnico competente» de los Arquitectos municipales (cfr. artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento; b) la preceptiva participación de los técnicos municipales en la tramitación de procedimientos y expedientes urbanísticos (vid. artículos 4, 20, 21, 26 y 32, número 2, del Reglamento de Disciplina Urbanística y 172 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales); c) las amplias facultades que en cuanto a custodia de documentación y fe pública otorga, en el ámbito municipal, nuestra legislación a los secretarios de las Corporaciones Locales (vid. artículos 204 y 205 del Reglamento de Organización citado y 2 del Reglamento sobre Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional); d) la admisión expresa de otros medios alternativos al certificado final de obras al objeto de considerar totalmente terminadas unas obras, como la licencia de ocupación y la certificación administrativa «ad hoc» (vid. artículo 32 del Reglamento de Disciplina Urbanística y las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 febrero 1992 y 17 junio 1993); y, e) el valor que a la certificación administrativa en materia urbanística como título formal de acceso al Registro de la Propiedad se otorga, como regla general, por el artículo 308 de la Ley del Suelo, lo que ha de entenderse no sólo para la titulación principal, sino también para la complementaria; si a todo ello se añaden los inequívocos términos de la certificación aportada sobre la conclusión y legalidad de la obra precitada se ha de concluir que no existe el obstáculo señalado por el registrador en su calificación para la obtención de la inscripción solicitada.

3. No obstante, hay que tener en cuenta que la citada Resolución de este Centro Directivo fue publicada antes de la entrada en vigor del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que sólo contempla la certificación municipal respecto a las denominadas «obras nuevas antiguas» (cfr. artículo 52). En la misma forma, la exigencia impuesta en los artículos 45, 46 y 49 del Real Decreto 1093/1997 relativa a la justificación por el técnico competente del número de plantas, total de los metros cuadrados edificados y la superficie de parcela ocupada de la edificación declarada, sólo puede entenderse suplida por la referencia catastral de la finca sobre la que se certifica cuando se trata de «obras nuevas antiguas». A todo ello, debe añadirse que el artículo 50.4 del Real Decreto de 1997 considera expresamente técnico competente al técnico municipal del Ayuntamiento competente.

4. En el supuesto de hecho de este recurso, la certificación del secretario del Ayuntamiento que se acompaña a la declaración de obra nueva se limita a señalar que «en base a los documentos y antecedentes obrantes en este Ayuntamiento la vivienda (...) se encuentra terminada ajustándose a la licencia de obra concedida por este Ayuntamiento (...)» pero sin que de ella resulte el informe favorable del técnico municipal, que es quien ostenta la condición de técnico competente para prestar la conformidad de la descripción de la obra nueva al proyecto para el que se obtuvo licencia, conforme al citado artículo 50.4 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística.

Debe tenerse en cuenta que el actual artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio –aplicable por razón de la fecha de presentación de la escritura en el Registro–, exige en todo caso la certificación expedida por el técnico competente (entre las que figuraría el técnico municipal), «además» de otros requisitos complementarios cuya acreditación no puede suplir aquélla.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 7 de marzo de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.