

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11300 *Resolución de 18 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Pablo Francisco Javier Cerdá Jaume, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, don Diego Blázquez Mozún, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada por el notario de Palma de Mallorca, don Pablo Francisco Javier Cerdá Jaume, con el número 826 de protocolo, se formalizó la transmisión del pleno dominio de la finca registral número 24.543 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2 que, según consta en el Registro, está en construcción. En dicha escritura se acreditaba la finalización de las obras mediante dos certificados, uno de finalización de obras y, el otro, acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto y normativa especificada en el final de obras.

II

Presentada copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento (escritura de fecha 25 de mayo de 2017 ante el Notario de Palma don Pablo Cerda Jaume (protocolo 826) y tras examinar el contenido del Registro, se reitera la calificación realizada el 6 de septiembre de 2017 en este sentido:

"No se acredita que la obra, tal y como se declara en la escritura calificada, se ajuste al proyecto para el que se obtuvo la licencia. (Arts. 46 y 49 RD 1093/97, de 4 de julio).

De la documentación aportada no puede deducirse que la descripción de la obra que se pretende inscribir se ajuste al proyecto para el que se obtuvo la licencia, pues el documento aportado para acreditar la terminación de la obra (certificación del técnico autor del proyecto) únicamente hace referencia a que el arquitecto director acreditó la finalización de la misma conforme al proyecto y normativa, tal y como se especifica en el Certificado Final de Obra y Habitabilidad de 4 de diciembre de 1989, pero sin incorporar ninguna descripción de tales obras ni ninguna otra circunstancia que permita deducir que aquellas son las que ahora se describen en la escritura, y que pretenden registrarse.

El artículo 49 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, a la hora de determinar la forma en que debe acreditarse por técnico competente las declaraciones de obra y su finalización, establece los requisitos descriptivos del certificado del técnico, siendo entre otros, la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse. Es decir, que es precisa la descripción de las obras en el certificado en términos coincidentes con el título para entender cumplido el requisito que refleja el artículo 46.3 del citado Real Decreto

Así mismo, es preciso acreditar tal extremo pues las obras que ahora se declaran concluidas no coinciden exactamente con las reflejadas en la certificación catastral aportada."

El artículo 49.2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, señala que la justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse. El certificado que ahora se presenta no contiene descripción alguna que permita saber que la obra nueva a la que se está refiriendo el técnico es la misma que aparece descrita en la escritura calificada. Tampoco ha sido posible acudir a ningún otro medio que permita tener por acreditada y terminada la obra en los términos descritos en la escritura pública pues no se acompaña licencia de primera ocupación o documento administrativo que contenga la descripción de la obra en términos coincidentes con el título. Ni ha sido posible acudir subsidiariamente a la aplicación del artículo 52 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, pues la descripción de la obra en la certificación catastral aportada no es coincidente con la reflejada en la escritura.

Igualmente, no se testimonia literalmente la licencia concedida (Art. 48.1 Real Decreto 1093/97, de 4 de julio)

Conforme al citado precepto, "para la inscripción registral de los títulos por los que se declare la obra nueva, o su terminación, será necesario que la incorporación de documentos complementarios se sujete a las siguientes reglas: En las escrituras de declaración de obra nueva habrá de testimoniarse literalmente la licencia concedida."

De no aportarse la licencia, no podría el registrador calificar la legalidad de la misma (art. 99 RH) o la imposición en ella de especiales condiciones urbanísticas. (RsDGRN de 22 de febrero de 2017).

Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación ha sido prorrogado por el plazo que dicho precepto señala, cabiendo contra esta calificación (...)

Palma, 19 de abril de 2018 El registrador, Fdo: Diego Blázquez Mozún.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pablo Francisco Javier Cerdá Jaime, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 27 de abril de 2018 en el que alegó lo siguiente:

«(...) El recurso se centra en las siguientes razones:

Primero. En ningún momento se hace referencia a la situación registral de la finca que es la de una obra nueva en construcción ya inscrita y por lo tanto los requisitos que se solicitan por el Registrador ya se cumplieron en su momento porque de lo contrario no se hubiera podido inscribir. Todos sabemos que para la inscripción de la obra nueva en construcción debe aportarse la licencia de obra testimoniada y con firma legitimada, el certificado del técnico con todos los requisitos mencionados anteriormente en la calificación.

Segundo. Que en las inscripciones de obra nueva se permite hacerlo en dos fases, un de ellas inicial en construcción y después declarar el final de obra. Los requisitos que deben cumplirse en la declaración de obra en construcción no deben después repetirse en el final de obra ya que se han aportado en la primera fase que ya está inscrita, por tanto no se entiende que se soliciten otra vez.

Tercero. El certificado del técnico aportado a la escritura identifica perfectamente de qué inmueble se trata al referirse a "la vivienda denominada como 6-A en el proyecto y actualmente señalada con el n.º (...)" y además se protocoliza a la escritura en la que se instrumenta además la compraventa de la vivienda. No se sabe por qué no se puede

identificar el inmueble a través del certificado del técnico. Teniendo todo ello en cuenta (inscripción de obra nueva en construcción, certificado del técnico que identifica el inmueble y aportación del certificado a la escritura que tiene por objeto el inmueble referido) no puede haber duda de que el certificado se refiere a la vivienda en cuestión.

Cuarto. Todo lo antes mencionado se recoge en síntesis en la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 4 de octubre de 2002 que establece que el certificado del técnico no hace falta que sea literal en el que se refleje toda la obra sino solo una referencia a la misma ya que obviamente es un requisito ya cumplido en la declaración de la primera fase en construcción.

Quinto. Que, conforme a lo establecido en la letra b) del artículo 52 del Real Decreto 1093/97 si se acredita suficientemente que la obra ha sido finalizada en tiempo en que ya hayan prescrito posibles infracciones urbanísticas, debe inscribirse el final de obra. En este caso se acredita con el correspondiente certificado de final de obra de 4 de diciembre de 1989.»

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de mayo de 2018, el registrador de la Propiedad elevó el expediente 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; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo de 2011, 2 de junio, 5 de julio y 11 de diciembre de 2012, 5 de marzo, 2 de abril y 5 de agosto de 2013, 21 de enero, 11 de marzo y 17 de octubre de 2014, 28 de febrero, 26 de mayo y 1 de julio de 2015 y 19 de febrero, 1 de marzo, 19 de abril y 28 de junio de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que, respecto de la edificación construida en la finca vendida, se acredita la terminación de la obra con los siguientes documentos:

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta que la obra terminó en 1989 y su descripción totalmente coincidente con el título presentado.
- Certificado de final de obra de fecha 4 de diciembre de 1989 y certificado de fecha 22 de mayo de 2017 acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto y normativa especificada en el final de obras.

El registrador suspende la inscripción señalando dos defectos: el certificado no contiene la descripción de la obra nueva y no se testimonia literalmente la licencia concedida.

2. Como viene reiterando este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de febrero y 1 de marzo de 2016), en el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registro, 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. Si bien, como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014, de esta Dirección General, 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.

No obstante, y antes de entrar en el fondo, debe recordarse que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada. Es el otorgante suficientemente informado quien debe valorar adecuadamente las ventajas e inconvenientes de optar por la vía prevista en el número 1 o por la del número 4 de dicho y tomar una decisión para la que no debería atender simplemente a la aparente ventaja o facilidad que ofrece al artículo 28.4 en cuanto a la reducción de requisitos documentales exigibles en comparación con los del artículo 28.1, sino considerar también otras consecuencias jurídicas que ello supone.

En el presente caso, con base en todos los hechos que resultan del expediente, debe considerarse que se trata de la declaración de una obra nueva «por antigüedad», pues en la escritura se hace mención expresa a la antigüedad de la edificación, a su acreditación por certificación catastral descriptiva y gráfica, a la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir, y sin que altere dicha consideración el hecho de que se protocolicen los certificados acreditativos de final de obra, del año 1989, y de que la obra se realizó ajustándose al proyecto y a la normativa.

Consecuentemente, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 28.4 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, que establece que «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, 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, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: 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 o 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.»

3. 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 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.

Ciertamente, carecería de sentido exigir el cumplimiento de los requisitos que para la declaración de obra nueva terminada establece el artículo 28.1 de la Ley de Suelo a la declaración de la terminación de obras inscritas en construcción y desde cuya terminación haya transcurrido el plazo de prescripción de las acciones que puedan provocar la demolición, y no exigirlos a edificaciones que tengan la misma antigüedad y cuyo acceso al Registro no se haya producido con anterioridad. En ambos supuestos existe una identidad de razón, la preferencia que da el legislador a la necesidad de evitar la discordancia entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral consolidada o no susceptible de demolición, que impone su inscripción no obstante la falta de justificación de requisitos de adecuación a la legalidad urbanística que, de no haberse producido tal consolidación por antigüedad, sí serían exigibles.

4. Por otra parte, el hecho de que la obra que se declara terminada no corresponda a la declarada en construcción e inscrita, no debe obstar a la aplicación de la citada doctrina en el plano registral, pues se trata de una situación fáctica que se encuentra expresamente prevista en la norma reguladora de los requisitos de inscripción, en particular, el artículo 28.3 de la Ley estatal: «En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas».

Es decir, puede invocarse la aplicación del citado apartado tercero para el acceso registral de la edificación terminada no coincidente con la declarada en construcción e inscrita conforme a su proyecto original autorizado, sometiénose a los requisitos del apartado primero del artículo 28 de la Ley de Suelo o, concurriendo los requisitos para ello, mediante la vía establecida en el apartado cuarto, para el acceso de edificaciones respecto de las que no procede ya adoptar medidas de restablecimiento de legalidad que impliquen su demolición, que gozan de una situación consolidada en la realidad extrarregistral.

5. En el presente expediente, se cuestiona la inscripción de una escritura por la que se procede a declarar finalizada la obra nueva en construcción, manifestando los titulares que la única edificación existente sobre la finca es obra nueva totalmente terminada con una descripción diferente de la que resulta del Registro únicamente como solar, cuya antigüedad y descripción de la misma se acredita por certificación catastral del que resulta que la obra finalizó en 1989 y su descripción coincide con el título presentado. Y los defectos objeto de impugnación no pueden ser confirmados. El artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tan sólo exige, junto a 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 simple 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» constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 18 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.