

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6124** *Resolución de 4 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1 a inscribir un acta de finalización de obra y protocolización de libro de edificio.*

En el recurso interpuesto por doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir un acta de finalización de obra y protocolización de libro de edificio.

#### Hechos

##### I

El día 20 de diciembre de 2018 se autorizó por la notaria de Albacete, doña María Adoración Fernández Maldonado, bajo el número 2.619 de protocolo, acta de finalización de obra y protocolización de libro de edificio, en virtud de la cual los cónyuges don S. I. B. y doña F. A. S. declararon la terminación de una obra previamente declarada en construcción consistente en una vivienda unifamiliar sobre la finca registral número 52.295 del Registro de la Propiedad de Albacete número 1.

A los efectos que interesan en este recurso, se hizo constar en el expositivo III del acta lo siguiente: «Que a los efectos dispuestos en la vigente legislación del Suelo, declara la finalización de la referida obra, a cuyo efecto me entrega: 1.–Certificación expedida el día 18 de Septiembre de 2017 por Arquitecto Técnico, y por el Arquitecto Don J. M. M. V., cuya firma conozco y considero legítima por cotejo con otra obrante en mi protocolo, visadas por sus respectivos Colegios con fechas 21 de Septiembre de 2017, acreditativa de que la edificación de la vivienda unifamiliar referida en el expositivo anterior de la presente escritura, fue terminada con fecha 16 de Septiembre de 2017 según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por dicho Arquitecto redactado, que dejo incorporado a la presente matriz. 2.–Copia de la licencia De Primera Ocupación de la edificación descrita (...), remitida telemáticamente. Doy fe de que he comprobado mediante el Código Seguro de Verificación (CSV) que consta en el mismo, a través de la sede electrónica del organismo emisor, la autenticidad e integridad del documento del que deduzco testimonio que incorporo (...).»

Constaba testimoniada en la misma acta la referida certificación expedida con fecha 18 de septiembre de 2017 por el director de la ejecución de la obra, el arquitecto técnico don E. S. R, y el director de obra, el arquitecto don J. M. M. V., visada por los respectivos colegios profesionales, en la que el arquitecto, don J. M. M. V., certificaba explícitamente «Que con fecha 16 de septiembre de 2017, la edificación reseñada ha quedado terminada de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento (...).»

##### II

Presentada el día 3 de enero de 2019 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Albacete N.º 1  
Entrada N.º: 31 del año: 2019.

Asiento N.º: 330 Diario: 155.  
Presentado el 03/01/2019 a las 11:37.  
Presentante: T. D., M.  
Naturaleza: Escritura pública.  
Objeto: terminación de obra.  
Protocolo N.º: 2619/2018 de 20/12/2018.  
Notario: María Adoración Fernández Maldonado, Albacete.

Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripciones [sic] solicitada, por el siguiente defecto:

1. No se cumplen los requisitos establecidos en la Ley en la certificación expedida por el arquitecto.

En base a los siguientes:

### *Hechos*

1. En el precedente documento se declara la terminación de una obra nueva en construcción sobre la finca 52.295/3.<sup>a</sup>

2. De la documentación inserta en la citada escritura, existe un certificado expedido por el arquitecto director de la obra don J. M. M. V. en el que se hace constar literalmente lo siguiente: «la edificación reseñada ha quedado terminada de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento»; cuyo contenido no se ajusta a la legislación vigente.

### *Fundamentos de Derecho*

1. Artículo 19 LH dice: «Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen 6 no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente.»

2. 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:

#### Artículo 45. *Inscripción de obras nuevas.*

Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.

Artículo 46. *Requisitos para la inscripción del título.*

Para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.
2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.
3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.

En consecuencia, el registrador que suscribe suspende la inscripción pretendida por los defectos subsanables señalados al principio de esta nota. No se practica nota preventiva de suspensión por no solicitarse.

Contra dicha calificación se podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Payá y Roca de Togores registrador a de Registro Propiedad de Albacete 1 a día catorce de Enero del año dos mil diecinueve».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete interpuso recurso el día 23 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«(...) – Cumplimiento de la normativa para acreditar el fin de obra de todas las normas aplicables: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de la ley de suelo, (Artículo 11.3, aportación de las licencias de construcción y ocupación, Ley 38/1999 de ordenación de la edificación, incluido el seguro decenal cuya contratación y pago está acreditada), del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha,(art. 165, licencia), la Ley 13/2015 aportando coordenadas georreferenciadas).

– Cumplimiento de los requisitos precisos para formalizar el acta de fin de obra también con arreglo a lo dispuesto en los artículos 45 a 49 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.

La ausencia de la más mínima motivación jurídica, rayana en la arbitrariedad, permite a quien emite una calificación de este tipo causar sin responsabilidad alguna un notable perjuicio económico e incluso moral a quienes otorgan el acto, dado que tal acta es el requisito necesario para que los otorgantes puedan disponer de la cuantía final del préstamo asociado a la construcción y destinado a pagos a proveedores.

Por lo expuesto,

Solicito la estimación del recurso e inscripción total de la escritura otorgada».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 6 de febrero de 2019. En dicho informe afirmaba que lo que debería reflejarse en la certificación técnica «es que la obra se ha terminado con arreglo al proyecto para el que se concedió licencia (...)».

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 y 19 bis 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; 169 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; 23.2 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 45 y 46 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 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996, 2 de octubre de 1998, 22 de marzo y 21 de noviembre de 2001, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 20 de abril, 23 de mayo y 13 de octubre de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero y 25 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 14 de abril, 8 de mayo y 3 y 13 de diciembre de 2010, 26 de enero y 7 de julio de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 19 de marzo, 16 de septiembre y 28 de octubre de 2014, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 9 de junio y 12 de diciembre de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019.

1. El título cuya calificación es objeto del presente recurso es un acta notarial en la que los titulares registrales de determinada finca hacen constar la terminación de una obra previamente declarada en construcción consistente en una vivienda unifamiliar.

En dicha acta la notaria hace constar lo siguiente: «Que a los efectos dispuestos en la vigente legislación del Suelo, declara la finalización de la referida obra, a cuyo efecto me entrega: 1.–Certificación expedida el día 18 de Septiembre de 2017 por Arquitecto Técnico, y por el Arquitecto Don J. M. M. V., cuya firma conozco y considero legítima por cotejo con otra obrante en mi protocolo, visadas por sus respectivos Colegios con fechas 21 de septiembre de 2017, acreditativa de que la edificación de la vivienda unifamiliar referida en el expositivo anterior de la presente escritura, fue terminada con fecha 16 de septiembre de 2017 según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por dicho Arquitecto redactado, que dejo incorporado a la presente matriz (...). Y en la referida certificación el arquitecto certifica explícitamente «que con fecha 16 de septiembre de 2017, la edificación reseñada ha quedado terminada de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento (...).».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, según expresa en su calificación «no se cumplen los requisitos establecidos en la Ley en la certificación expedida por el arquitecto». Y en su informe especifica que, en dicha certificación lo que debería reflejarse «es que la obra se ha terminado con arreglo al proyecto para el que se concedió licencia (...).».

La notaria recurrente alega que se ha cumplido íntegramente la legislación aplicable y que, a su juicio, la calificación impugnada carece de motivación jurídica alguna.

2. Respecto de las alegaciones de la recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril

de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

Como ha quedado expuesto, en el presente caso, la registradora en su calificación se limita a objetar que no se cumplen los requisitos establecidos en la Ley en la certificación expedida por el arquitecto, y si bien es cierto que reproduce a continuación determinados preceptos (artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), sólo posteriormente, en su preceptivo informe, indica qué requisito específico, de los numerosos que exigen las normas que ella misma invoca, es el que, a su juicio, no cumple la certificación expedida por el técnico. Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

Por las razones expuestas, no puede confirmarse la calificación, pues, dada la insuficiencia de su motivación, se produciría indefensión en la recurrente.

Por otra parte, aun en el caso hipotético de que la objeción indicada por la registradora extemporáneamente en su informe se hubiera expresado en la calificación, tampoco podría aquélla confirmarse. Así, la afirmación de la registradora según la cual en la certificación expedida por el técnico no consta que la obra cuya terminación se declara haya sido finalizada conforme al proyecto para el que se concedió la licencia, resulta paladinamente contradicha por el texto tanto del acta notarial calificada como de la propia certificación a la misma incorporada en la que el arquitecto asevera que «la edificación reseñada ha quedado terminada de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa». A mayor abundamiento, se testimonia en la misma acta la licencia de primera ocupación; y debe tenerse en cuenta que el artículo 23.2 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha determina que la licencia de primera ocupación tiene como fin constatar por el Municipio que las obras se han ejecutado conforme a las condiciones de la licencia urbanística de obras concedida, así

como del cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los casos que se autorice la edificación y urbanización simultáneas; por ello, debe concluirse que esta licencia acredita que la edificación se ajusta al proyecto que haya sido objeto del referido acto administrativo de aprobación (cfr. Resoluciones de 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996 y 21 de noviembre de 2001). Por todo ello, no puede calificarse sino de excesivamente rigorista e infundada –además de intempestiva– la exigencia de la registradora acerca de la expresión que deba contener la certificación del técnico director de las obras, resultando indudable que la declaración que éste realiza, como arquitecto autor del proyecto y director de las obras, cumple todas las exigencias legales para permitir la inscripción de la declaración de obra nueva, respetándose con ello no sólo el espíritu sino también la letra de la norma que la registradora considera infringida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 4 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.