

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16490** *Resolución de 6 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Carboneras contra la negativa del registrador de la propiedad de Mojácar, a la inscripción de un acta de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por el notario de Carboneras, don Vicente Martorell García, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mojácar, don Eduardo Entrala Bueno, a la inscripción de un acta de finalización de obra.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro acta de acreditación de final de obra que figura inscrita como obra en construcción. Se testimonia certificación municipal que dice así: «D. F. J. R. R., secretario del Ayuntamiento de Carboneras (Almería) certifico: Que según lo manifestado por D. J. M. F. S., con D.N.I. n.º (...) y la documentación y antecedentes que obran en este Ayuntamiento resulta que: el edificio, de Dos Viviendas y Estudio, construidas en un local de planta baja en planta baja, del que obtuvo la correspondiente Licencia Municipal de Obras según Expediente 24/09-1996, situado en la C/ Pz. (...) n.º 2 (antes [...] s. n.), de esta localidad. El suelo donde se ubica la edificación esta clasificada como suelo urbano consolidado, (SU-C), cuya ordenanza de edificación es SU-R3. Tienen una superficie construida de vivienda tipo A de 96,26 m<sup>2</sup>; con Referencia Catastral n.º 8251011WF9985S0001LW; vivienda tipo B de 128,44 m<sup>2</sup> con referencia catastral n.º 8251011WF9985S0002BE y estudio de 75,67 m<sup>2</sup>, con referencia catastral n.º 8551011WF9985S0003ZR, según escritura, que es de la Finca Registral 6.757, constando en este Ayuntamiento como fecha de construcción 1.996. La vivienda objeto del presente no se encuentra afectado según lo dispuesto en el Art. 185.2.B, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Y para que conste, y surta efecto donde proceda, por parte del interesado, expido el presente, de orden y con el V.º B.º, del Concejal Delegado de Territorio, Medio Ambiente y Sostenibilidad, en Carboneras a cinco de Mayo de dos mil once.»

II

El registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa de la copia electrónica del documento citado, remitida telemáticamente a este Registro a las 14 horas y 46 minutos del día 11 de mayo de 2011, siendo presentada a las 16 horas del mismo día, según el asiento 667 del Diario 164. Visto por Don Eduardo Entrala Bueno, Registrador de la Propiedad de Mojácar. Provincia de Almería, el procedimiento Registral identificado con la presentación del documento referenciado. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: A).—Hechos: Primero.—En virtud del título objeto de la presente calificación, los cónyuges, Don J. M. F. S. y Doña G. G. M., hacen constar la terminación de la obra nueva en construcción en su día declarada sobre la finca registral número 6.757 de Carboneras, y en consecuencia, de los 3 elementos independientes que la conforman —registrales números 7.969 a 7.971—. Segundo.—Se incorpora al título certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Carboneras, Don F. J. R. R., de fecha 5 de mayo de 2011 del que resulta que consta en el Ayuntamiento como fecha de construcción de la

edificación el año 1996 (coincidente con el año de concesión de la licencia de obras, pero nada se dice de su terminación), y que no se encuentra afectado según lo dispuesto en el artículo 185.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Tercero.—De la calificación del título identificado resulta la concurrencia del siguiente defecto de naturaleza subsanable: La acreditación de la finalización de una obra nueva declarada en construcción (con tal reflejo registral) debe hacerse en virtud de certificado expedido por técnico competente, en el que además debe hacerse constar que se ajusta al proyecto técnico (de fecha 13 de Noviembre de 1996) para el que se obtuvo la licencia municipal de obras. Cuarto.—A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes B).—Fundamentos de Derecho: Primero.—Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al Registrador a calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras publicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente, en cuanto a los «documentos públicos autorizadas o intervenidos por Notario», por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye «podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias». Segundo.—Artículo 47 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, según el cual «cuando la obra se hubiere declarado e inscrito en construcción, se aplicarán las siguientes reglas: 1.—Su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Dicha nota se practicará en virtud de acta notarial en la que cualquiera de los legitimados, conforme a lo dispuesto en este artículo, acrediten dicha finalización mediante incorporación de la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior». Dicha certificación no es otra que la expedida por el técnico a que se refiere el artículo 50 del mismo texto, y que deberá acreditar «que la obra ha finalizado y que se ajusta al proyecto correspondiente» (artículo 46.3). Tercero.—Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 9 de enero de 2010 y 24 de marzo de 2011, según la cuales «las sucesivas redacciones legales en la materia (urbanística, y concretamente en cuanto a los requisitos necesarios para la inscripción registral) serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos periodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior». C).—Acuerdo de calificación negativa: El Registrador de la Propiedad de Mojácar, ha resuelto suspender la inscripción del título objeto de la presente calificación por la concurrencia en el mismo del defecto de naturaleza subsanable indicado. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de 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.—Contra la presente calificación (...) Mojácar, el día de la fecha indicado al pie del presente documento. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Entrala Bueno registrador/a de Registro de Mojácar a día veintiséis de mayo del año dos mil once.»

## III

El recurrente impugna la calificación alegando que si la certificación municipal es documento hábil para acreditar la terminación de la obra con licencia por su ajuste al proyecto y también lo es para declarar la obra «ex novo» por prescripción de la hipotética infracción urbanística, el certificado que se acompaña debe ser suficiente para la inscripción.

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe. En dicho informe señala un nuevo defecto no expresado en la nota de calificación; esto es: la discordancia entre los datos del Registro, la certificación del Ayuntamiento y las certificaciones catastrales que se acompañan.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria; 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, en la redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio; 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; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de febrero de 1996, 9 de enero de 2010 y 24 de marzo de 2011.

1. Se presenta en el Registro un acta de acreditación de final de obra que figura inscrita como obra en construcción, acompañada de certificación del Ayuntamiento según la cual la fecha de construcción es 1996.

El registrador suspende la inscripción por no cumplirse los requisitos establecidos por los artículos 46, 47 y 50 del Real Decreto 1093/1997, 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.

2. En el supuesto que da origen al presente recurso se adjunta a un acta de terminación de obra certificación del Ayuntamiento de Carboneras de la que resulta que consta como fecha de la construcción el año 1996 y que no existe sobre la finca ningún expediente de infracción urbanística. Ello supone que han de considerarse cumplidos los requisitos necesarios para la constancia registral de la finalización de obra, sin que sean exigibles los requisitos establecidos en el artículo 51 del Reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. En este sentido se manifiesta en su redacción vigente el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

3. El registrador alega en su informe que, en realidad, el defecto al que él se refiere es la discordancia entre las descripciones registral, catastral y municipal, pero tal defecto, alegado en este momento procedimental, no es atendible. Debe considerarse que al no haberse formulado como nota de despacho del título, sino en el informe del recurso, nos encontramos ante un defecto nuevo que de tenerse en cuenta produciría indefensión para el recurrente y que, por tanto, no cabe ahora valorar, tal y como establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 6 de septiembre de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.