

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10522 *Resolución de 20 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, herencia y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Luis Núñez Boluda, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, herencia y declaración de obra nueva.

Hechos

I

El día 8 de febrero de 2019 se autorizó por el notario de Madrid, don Luis Núñez Boluda, con el número 205 de protocolo, escritura de liquidación de gananciales, herencia y declaración de obra nueva, en la que, entre otras cosas, se declaraba una obra nueva, por vía de antigüedad, sobre una de las fincas hereditarias, la registral número 6.049 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29.

En concreto, y con el fin de acreditar la antigüedad de la misma, se incorporaba una certificación expedida por don M. C. S., arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la que, después de describir la obra en que consiste la edificación, su superficie y valoración, concluía declarando lo siguiente: «La construcción se realiza según la licencia concedida el 29 de enero de 1987 con número de expediente (...) Se estima que la finalización de las obras es de 1990».

II

Presentada el día 26 de febrero de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada el 08/02/2019 por el Notario de Madrid don Luis Núñez Boluda, número de protocolo 205/2019.

Dicho documento causó el día 26/02/2019 el asiento de presentación 535 del diario 110.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1. Para la calificación de la obra nueva en cuanto a la finca descrita bajo el epígrafe número 1 es necesario una certificación concluyente del técnico dado que lo aportado es una estimación sobre la finalización de la obra nueva. 2- No se acredita el pago del Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en cuanto a las fincas descritas bajo los epígrafes números 2 y 3.

Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 45 y siguientes del Real Decreto 1.093/97 de 4 de julio.

2. Disposición Adicional Sexta de la Ley 22/2006, de 4 de julio de Capitalidad y de régimen Especial de Madrid y Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, B.O.C.M. de 18 de diciembre de 2006. Disposición final 4.^a de la Ley 16/2012 por la que se modifica el artículo 254 de la Ley Hipotecaria adicionando un nuevo apartado 5.^a

Contra esta calificación registral negativa puede (...).

Madrid, diecinueve de marzo del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Núñez Boluda, notario de Madrid, interpuso recurso el día 26 de marzo de 2019 mediante escrito y en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«1. La calificación registral se fundamenta única y exclusivamente en el artículo 45 y siguientes del R.D. 1093/97 de 4 de julio, que es en el que se aprueban las normas complementarias sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Pero no dice qué artículo concreto, de los once que se refieren a las obras nuevas, considera incumplido, lo que habría sido de desear, porque es como si se hubiera dicho en una escritura de partición que se remite como argumento en un defecto a los artículos 657 y siguientes del Código Civil.

Como el defecto se refiere a la certificación del técnico se entiende que es el artículo 49, que dice: «Certificado del técnico. La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse:... 2. 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....» Y también se puede referir al artículo 52 que dice: «Reglas aplicables a otras construcciones: Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: a) Que se pruebe... por certificación técnica..., la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título».

Estos dos artículos se cumplen perfectamente en la escritura en la que figura expresamente: «Los comparecientes acreditan lo anterior con certificación expedida por Don M. C. S., Arquitecto colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, firmada digitalmente, que yo, el Notario, he confirmado en la dirección de validación de la misma, que se une a la presente como documento número 7, y que coincide exactamente con lo transcrito y donde constan las georreferencias de la obra nueva.»

El verdadero problema es que el Registrador dice: «Es necesario una certificación concluyente del técnico, dado que lo aportado es una estimación sobre la finalización de la obra nueva».

Y lo dice porque en la certificación del Arquitecto unida a la escritura consta por el Arquitecto: «que ha procedido a la medición de la vivienda», o sea que ha estado en ella y la ha medido personalmente; que describe las superficies útiles y construidas de nada planta; y que termina diciendo «la construcción se realiza según la licencia concedida el 29 de enero de 1987, con número de expediente (...) Se estima que la finalización de las obras es de 1990».

Es una cuestión lingüística: El arquitecto dice que «estima» que las obras son de 1990, añadiendo además que hay una licencia de 1987. Pero no se puede decir por ello que no sea una certificación concluyente. El Arquitecto, tras su visita, como técnico, considera que la obra es de 1990. Evidentemente no puede decir cuál fue el día exacto

que finalizó la obra, pero sí dice cuál fue el año, que desde su punto de vista se terminó la obra. Toda manifestación implica un juicio de valor, pero ello no quiere decir que la manifestación no sea concluyente. Por ejemplo la frase «le considero con capacidad» significa algo concluyente, pero no deja de ser una estimación «le estimo con capacidad», o un juicio de valor del que la emite.

En su virtud, solicita que se admita el presente escrito de interposición de recurso frente a la calificación negativa del Registrador n.º 29 de Madrid, relativa a la escritura identificada en los hechos de este escrito, porque considera injustificado el negarse a inscribir una obra nueva (vieja) porque el Arquitecto ha utilizado la expresión «estimo» que es de 1990 en vez de «es» de 1990, constando en la escritura toda la documentación unida complementaria, incluyendo la referencia a la licencia de 1987».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 9 de abril de 2019.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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; 236 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 45, 50, 52 y 53 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; 74 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo 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 y 4 de diciembre 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, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre, 5 de noviembre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 12 y 18 de febrero, 11 y 19 de marzo, 10 de junio, 16 de septiembre y 24 de noviembre de 2014, 2 y 28 de febrero, 9 de abril, 15 de mayo y 17 de julio de 2015, 12 de febrero, 19 de abril y 3 de octubre de 2016, 26 de abril y 19 de junio, 13 de septiembre y 12 de diciembre de 2017, 30 de enero, 8 de octubre y 14 y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 27 de marzo y 4 de abril de 2019.

1. Se plantea en el presente expediente si debe o no practicarse la inscripción de una obra nueva declarada por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la que la acreditación de la antigüedad se realiza por medio de certificación expedida por arquitecto técnico quien, después de describir la obra en que consiste la edificación, su superficie y valoración, concluye afirmando lo siguiente: «(...) Se estima que la finalización de las obras es de 1990».

El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesaria una certificación concluyente del técnico en lugar de una estimación sobre la finalización de la obra nueva, por exigencia de los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

El notario autorizante, después de poner de manifiesto la poca fundamentación jurídica de la calificación, en la que se invocan de forma genérica los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin especificar los concretos artículos o apartados de los mismos que resultan de aplicación, defiende la posibilidad de practicar la inscripción por resultar cumplidos todos los requisitos legales y reglamentarios, toda vez que la expresión «se estima que la finalización de las obras es

de 1990» en modo alguno implica que la certificación no sea concluyente, circunscribiendo el problema a una mera interpretación lingüística de tal expresión.

2. Respecto de las alegaciones del 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, el registrador en su calificación se limita a objetar que no se cumplen los requisitos establecidos en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin especificar los concretos artículos o apartados de los mismos en que fundamenta su negativa a inscribir, y sólo posteriormente, en su preceptivo informe, indica qué artículos y requisito específico, de los numerosos que exigen las normas que el mismo invoca, son los que, a su juicio, no cumple la certificación expedida por el técnico (los artículos 49 y 52 del referido Real Decreto y el Código Técnico de la Edificación) y concluye que, a su entender, la expresión utilizada por dicho técnico -«estimar»- implica tan solo «dar una opinión, no una declaración definitiva». 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.

No obstante, conviene tener en cuenta es igualmente doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre

de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015 y 12 de diciembre de 2017, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. Y, en este caso, resulta que la cuestión planteada por el registrador ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente, y por ello procede entrar en el fondo del asunto, si bien no puede tenerse en cuenta la argumentación de contenido calificadorio que, de modo extemporáneo, alega el registrador en su informe.

3. Respecto del al fondo del asunto del recurso, se debate sobre la interpretación que debe darse a la afirmación contenida en la certificación expedida por el arquitecto, quien, para acreditar la antigüedad de la obra, declara que «se estima que la finalización de las obras es de 1990».

Se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello (tratándose de la declaración de obra nueva por la vía de antigüedad se encuentran habilitados aquellos técnicos a quienes se refiere el artículo 50 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 en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico que lo expide y suscribe hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. Los certificados de antigüedad, en concreto, son aquellos en los que se hace constar la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate.

Es cierto que toda declaración contenida en un certificado debe realizarse de forma que no ofrezca duda alguna en cuanto al hecho o dato cuya acreditación se pretende, que en este caso es la antigüedad de la obra que se declara. No obstante, tales dudas no concurren en este supuesto por las causas que se pasan a exponer.

4. En primer lugar, el arquitecto que expide el certificado objeto de debate declara expresamente que estima que la finalización de las obras es de 1990. Ahora bien, la utilización del verbo «estimar» no implica en modo alguno que la afirmación que siga no se haga con plena rotundidad, certeza y carácter definitivo. En efecto, si se acude al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, entre las diversas acepciones de la palabra «estimar», se encuentran las siguientes: «1. tr. Calcular o determinar el valor de algo (...) 4. tr. Creer o considerar algo a partir de los datos que se tienen». Así, el arquitecto utiliza la expresión «se estima», como equivalente a «se calcula», «se determina» o «se considera» (que la finalización de las obras es de 1990), en una valoración o estimación por él realizada tras efectuar los estudios y análisis oportunos en cuanto se trata de un sujeto especialmente cualificado, y sin olvidar, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006 o 15 de mayo de 2015), que quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido.

5. En segundo lugar, la antigüedad atribuida al inmueble por el técnico, que es del año 1990, aun admitiendo que pudiera ser una estimación más o menos aproximada, excede, con mucho, del plazo previsto por la legislación del Suelo de Madrid para la prescripción de las infracciones urbanísticas (que es de 4 años ex artículo 236 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid). Al respecto, hay que recordar que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la fecha exacta de la terminación de la obra. Por el contrario, el 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, tan sólo exige, junto a la aportación de los

documentos en los «que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los cuales 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 -vid. apartado c) del citado artículo 52-, así como que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. En este sentido se ha pronunciado de forma reiterada esta Dirección General (vid. Resoluciones de 5 de noviembre de 2013, 11 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 28 de febrero de 2015 o 19 de abril de 2016, entre otras).

6. Por último, no debe olvidarse que tanto el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, como el artículo 52, apartados a) y b) del Real Decreto 1093/1997, permiten que la acreditación del transcurso de los plazos de prescripción correspondientes para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra cuya declaración se pretende se realice, entre otros medios, mediante certificación del Catastro en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

En el caso del presente recurso, si bien dicha certificación no es incorporada al título, lo cierto es que la misma pudo haber sido obtenida y, por ende, tenida en cuenta por el registrador en su labor calificador. En efecto, es doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015, 3 de octubre de 2016, 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018 y 27 de marzo de 2019), que el registrador en el ejercicio de su función calificador puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística. De igual modo, de acuerdo con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, «las Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro o por medio de las transmisiones de datos previstas en el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, por el que se regulan los registros y las notificaciones telemáticas así como la utilización de medios telemáticos para la sustitución de la aportación de certificados por los ciudadanos (...)».

En definitiva, respecto del dato controvertido, esto es el relativo a la fecha concreta de terminación de la obra, el registrador podía haber atendido -para despejar posibles dudas de interpretación de la certificación del técnico- a lo que conste en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, de suerte que si de la misma resulta que la antigüedad de la vivienda cuya declaración se pretende es anterior a los cuatro años que exige la legislación madrileña para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, se cumplen íntegramente los requisitos exigidos por el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana para la inscripción de las obras nuevas por vía de antigüedad.

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, 20 de junio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.