

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

14193 *Resolución de 2 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Moaña, don José Luis Espinosa de Soto, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cangas, a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Moaña, Don José Luis Espinosa de Soto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cangas, Don Manuel Crespo López, a la inscripción de una escritura de Declaración de Obra Nueva y Constitución de Propiedad Horizontal.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el referido Notario por la que la representante de la mercantil «C., S.L.» agrupa dos solares de propiedad de dicha entidad, declarando una obra nueva en construcción sobre el solar resultante. Como documentos unidos figuran testimoniados la licencia municipal y el certificado del arquitecto expresivo de la correspondencia del proyecto con dicha licencia.

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación:

Notificación de calificación negativa.

Hechos

1.º Con fecha veintiocho de agosto de dos mil ocho fue presentada en este Registro, vía telemática, la escritura de agrupación, declaración de obra nueva y división horizontal autorizada por el Notario de Moaña, don José Luis Espinosa de Soto, el 28 de agosto de 2008, número 1.351 de orden de su protocolo, que motivó el asiento 1.142 del Libro Diario 25; resultando la autoliquidación del impuesto de la copia de la escritura aportada el día 2 de octubre último. Dicho documento fue retirado del Registro, habiendo sido devuelto para su inscripción el día 4 de los corrientes.

2.º En la escritura que se califica la entidad mercantil «Cordeiro, Sociedad Limitada», dueña de las fincas registrales 13.213 y 13.216 del municipio de Moaña, procede a agrupar dichas fincas, y a declarar que sobre la finca resultante de la agrupación está construyendo un edificio, que seguidamente constituye en régimen de propiedad horizontal, dando lugar a veinte fincas independientes.

3.º La referida edificación se está llevando a cabo, según se hace constar en la escritura que se califica, en virtud de licencia municipal de obras concedida por el Ayuntamiento de Moaña por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 26 de febrero de 2007, cuya copia se inserta en la escritura que se califica. En dicha licencia se autoriza la construcción de un edificio de sótanos, planta baja, cuatro plantas y bajo cubierta para garajes, locales, ocho viviendas y cinco dúplex.

4.º Por lo que respecta a la certificación expedida por don José Díaz de la Iglesia, arquitecto colegiado número 538 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, que consta inserta en la escritura que se califica, consta que la entidad mercantil «Cordeiro, Sociedad Limitada», de acuerdo con el proyecto por él redactado y con la licencia concedida con

fecha 26 de febrero de 2007, está construyendo un edificio de sótanos, planta baja, cuatro plantas y bajo cubierta para garajes, locales comerciales, ocho viviendas y cinco dúplex.

5.º De acuerdo con las descripciones de los elementos independientes que constan en la escritura que se califica, en la planta primera del edificio se halla una vivienda, cuatro en planta segunda, y tres en planta tercera, completando así el número de ocho viviendas a que se refiere la licencia de obras, hallándose en las plantas cuarta alta y bajo cubierta los cinco dúplex a que dicha licencia también se refiere. En la planta primera alta, se ubican además cuatro fincas que en la escritura se describen como local-estudio, categoría que no figura en la expresada licencia de obras, licencia que se refiere únicamente a garajes, locales y las ocho viviendas y cinco dúplex antes expresados, no ajustándose tampoco la obra declarada a la que según el certificado técnico antes reseñado se está en realidad construyendo, alterándose en definitiva el número de viviendas autorizadas por la licencia municipal otorgada.

6.º En la descripción que del edificio declarado se consigna en el exponendo III de la escritura que se califica, consta que el mismo se compone de plantas de sótano segundo o más profundo, y primero, destinados a garajes y trasteros; planta baja, a usos comerciales y/o industriales; planta primera alta, a vivienda y estudios; planta segunda alta, a viviendas, planta tercera alta, a viviendas, y plantas cuarta y bajo cubierta a viviendas tipo dúplex. Por lo que respecta a estas últimas –plantas cuarta alta y bajo cubierta–, se hace constar que «ocupa a nivel de planta cuarta una superficie construida de cuatrocientos veinte metros con trece decímetros cuadrados, de los que treinta y seis metros con treinta y cinco decímetros cuadrados corresponden a elementos comunes, y útil de trescientos catorce metros con setenta y cinco decímetros cuadrados; y a nivel de planta bajo cubierta ocupa una superficie construida de cuatrocientos un metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados, de los que treinta y siete metros con cincuenta y nueve decímetros cuadrados, y útil de doscientos setenta metros con noventa decímetros cuadrados».

7.º Seguidamente, en el siguiente exponendo, también numerado como III, se describen las veinte fincas independientes resultantes de la división horizontal. Por lo que respecta a la finca independiente número cuatro se expresan los linderos frente, Norte; fondo, Sur; y derecha, Oeste; pero se omite el lindero izquierda, Este. Y en la descripción de la finca independiente quince figura que «ocupa una superficie construida de ciento veintisiete metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados, de los que trece metros con catorce decímetros cuadrados, y útil de ciento tres metros con cincuenta decímetros cuadrados.»

Fundamentos de derecho

Considerando que, según el artículo 45 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, los edificios serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria a cuyo efecto deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados 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.

Considerando que, según el artículo 46 del mismo cuerpo legal, para inscribir el título de declaración de obra nueva será necesario que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible y, en el caso de edificios en construcción, que se acredite por técnico que la obra nueva se ajusta, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo 45 –entre ellos el número de viviendas– al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

Considerando que el término local-estudio no tiene un significado preciso, pero ampara sin duda un uso distinto del que sería local comercial, industrial o profesional. Así el diccionario de la Real Academia de la Lengua define estudio como «Apartamento de reducidas dimensiones dedicado por lo general a vivienda o despacho».

Considerando que de acuerdo con el artículo 194 de la ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, entre otros actos, los de modificación del uso de los edificios –modificación que puede lograrse a través de la modificación de cada uno de sus elementos independientes, simultánea o sucesivamente–. En idéntico sentido el artículo 195-3º de la misma Ley exige licencia para la alteración de número de viviendas y locales.

Considerando que la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 25 de septiembre de 1991 considera necesaria licencia municipal para el cambio de uso de desván a vivienda; y asimismo de la resolución de 23 de marzo de 1998 se desprende la necesidad, para que sea posible transformar en vivienda un local de negocio, de contar con la correspondiente licencia del Ayuntamiento en cumplimiento de la normativa urbanística. Dicho cambio con respecto al uso autorizado en la inicial licencia de obras puede lógicamente ser posterior a la inscripción de la declaración de obra nueva, o anterior a la misma como sucede en la escritura que se califica.

Considerando además que el planteamiento urbanístico suele fijar un número máximo de viviendas –con distintos baremos, como los metros cuadrados del edificio, los del solar...–, número máximo que puede verse sobrepasado a través de cambios de uso como el de la escritura que se califica, correspondiendo al Ayuntamiento el control, a través de la concesión o denegación de la licencia correspondiente, de dicho número máximo. Cabe también que las normas urbanísticas municipales prohíban el uso a vivienda de determinadas plantas o que el que el uso a vivienda de la planta de que se trate no sea admitido por dichas normas con la configuración y dimensiones, incluso en sentido vertical, que resultan del proyecto aprobado por licencia.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto cada uno de aquellos, debiendo expresar la descripción del inmueble las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente, y la de cada piso o local su extensión, linderos, plantas en la que se halle y los anejos.

Considerando que el principio de determinación de nuestro Derecho Hipotecario exige que conste con claridad la descripción de las fincas objeto de inscripción.

Calificación.

Se suspende la inscripción del precedente documento, únicamente en cuanto a la declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen de propiedad horizontal, y ello por incluirse en la descripción de la obra consignada en la escritura que se califica unos estudios en la planta primera alta, que no constan en la licencia de obras ni en la certificación técnica insertas en la escritura que se califica, las cuales se refieren, respectivamente, a locales y locales comerciales, lo que excluiría la descripción como estudio de dichos elementos independientes por amparar dicho término un uso asociado a vivienda, y además por constar incompleta la descripción del expresado edificio y de los elementos cuatro y quince de la división horizontal por haber dejado inconclusa una frase en la descripción de las plantas cuarta alta y bajo cubierta del edificio y de dicho elemento quince –según figura en los hechos de esta nota de calificación, en los que constan transcritos los párrafos en que se cometió dicho error– y haberse omitido el lindero izquierda del elemento cuatro de la división horizontal.

Contra esta calificación, realizada con fecha de hoy, podrá interponerse (...) Cangas, a 17 de noviembre de 2008. El Registrador.

III

El Notario anteriormente expresado recurre el defecto consistente en locales-estudios, siendo así que en la licencia sólo se habla de locales y locales comerciales alegando: que los requisitos para la inscripción de una obra nueva en construcción son la acreditación de la licencia de obras y la certificación del técnico competente de que la descripción de la

obra se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia; que la certificación de ajuste al proyecto ha de referirse a los extremos reglamentarios que son el número de plantas, la superficie ocupada del solar y la total superficie edificada, añadiéndose en el caso de que el proyecto lo especifique, el número total de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, sin que sea necesario que tal certificación se extienda al destino o uso que presumiblemente haya de darse a todos o algunos de dichos elementos y que, como dicen las Resoluciones de 1 de marzo de 2003 y 8 de septiembre de 2004, basta para la inscripción la licencia municipal y la certificación del técnico acreditativa de que la obra nueva se ajusta al proyecto.

IV

El Registrador mantuvo la calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo el 30 de diciembre de 2008.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 45, 46 y 53 del Reglamento para la inscripción de Actos Urbanísticos, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de febrero de 1994, 1 de marzo y 22 de septiembre de 2003, 4 de diciembre de 2006 y 14 de noviembre de 2007.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si en la inscripción de una obra nueva en construcción es defecto el hecho de que se hable de estudio-local, cuando en la licencia se dice simplemente local, siendo así que el certificado del técnico competente acredita la conformidad del proyecto con la licencia municipal concedida.

2. Tiene razón el Notario cuando, de conformidad con anteriores Resoluciones de este Centro Directivo (vid las citadas en el «vistos») afirma que la certificación del técnico acredita la adecuación del proyecto con la licencia, sin que el Registrador pueda entrar en la corrección de lo afirmado por aquél, y sin que sea necesario que la certificación aludida se extienda al destino o uso que presumiblemente haya de darse a todos o algunos de los elementos privativos, pues tal uso o destino es una cualidad descriptiva no trascendente a efectos registrales.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recuso 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, 2 de julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.