

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7240 *Resolución de 28 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Bande, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Bande, don José Galán Villaverde, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Se otorgó ante el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, el día 21 de diciembre de 2015, número 3.410 de protocolo, escritura por la que se procede a declarar finalizada la obra nueva en construcción sobre la finca registral número 5.746 del Registro de la Propiedad de Bande, que consta en su inscripción 2ª, manifestando los titulares que la dicha obra nueva, que se declaró en construcción según la inscripción 2ª, no se terminó de construir conforme al proyecto para el cual le fue concedida la licencia, y declarando que la única edificación existente sobre la finca es otra obra nueva totalmente terminada con una descripción diferente de la que ya constaba en Registro; expuesto lo anterior, se solicita la declaración de final de obra por antigüedad relativa a su descripción actual sobre dicha finca registral, mediante la acreditación de su antigüedad por acta de notoriedad de fecha 29 de diciembre de 2015, otorgada por el reseñado notario de Celanova, número 3.461 de su protocolo, en la que se hace constar que la obra estaba totalmente terminada de construir el día 28 de febrero de 2007, y certificado descriptivo de la obra descrita, expedido por don J. A. R. B., arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, de fecha 21 de diciembre de 2015, en el que certifica que la obra nueva con su actual descripción se encuentra acabada desde febrero de 2007.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Bande, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Bande Presentada la precedente escritura de Declaración de Obra Nueva Terminada con Acreditación de Antigüedad por Notoriedad otorgada en Celanova el día veintiuno de Diciembre de dos mil quince, ante el Notario de dicha Villa, Don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 3410 de su protocolo, a las 10 horas y 46 minutos del día 2 de Febrero de 2016, asiento 249 del Diario 20. El registrador que suscribe, previa calificación del título presentado, ha resuelto suspender la inscripción del mismo por no acreditarse la terminación, de la obra en la certificación del técnico indicando que la misma se ajusta al proyecto y licencia, y, asimismo, sería necesario que se presentase la correspondiente licencia de primera ocupación o, en su caso, declaración de innecesariedad de la misma por parte del Ayuntamiento de Padrenda, todo ello en base a los siguientes, hechos y fundamentos de derecho: Hechos 1. En la escritura que ahora se califica se procede a declarar finalizada la obra nueva en construcción sobre la finca registral 5.746 del Ayuntamiento de Padrenda al folio 175, del Libro 33, Tomo 296 del Archivo, que consta en su inscripción 2ª y se describe como: «Urbana; vivienda unifamiliar en construcción, señalada con el número (...), municipio de Padrenda, Ocupa una superficie de 169,50 metros cuadrados sobre la

parcela en que se asienta, de 443 metros cuadrados, y consta de planta baja, planta primera y planta bajo cubierta de 169,50 metros cuadrados cada una», haciéndose constar en la indicada inscripción que la dicha edificación se estaba construyendo con Licencia de Obra concedida por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Padrenda, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de Marzo de 1995 y que según Certificación suscrita por Don J. A. R. B., en su calidad de Arquitecto autor del proyecto, la obra se ajusta al proyecto para el cual se obtuvo la reseñada licencia. 2. Asimismo, manifiestan los citados dueños que la dicha obra nueva, que se declaró en construcción según la inscripción 2ª, no se terminó de construir conforme al proyecto para el cual le fue concedida la licencia, y declaran que la única edificación existente sobre la finca es otra obra nueva totalmente terminada que se describe así: «Casa vivienda unifamiliar señalada con el número (...) del Municipio de Padrenda de la Provincia de Ourense, de tres plantas, a saber, planta baja, planta primera y planta segunda. Ocupa una superficie de 234, 20 metros cuadrados del total de la parcela y tiene en conjunto 619,95 metros cuadrados edificadas; la planta baja tiene una superficie total construida de 234,20 metros cuadrados -25,00 a garaje, 15,70 a portal y 193,50 a local-; la planta primera tiene una superficie total construida de 225,25 metros cuadrados -a vivienda-; y la planta segunda tiene una superficie total construida de 160,50 metros cuadrados -a vivienda-.» 3.-Expuesto lo anterior, se solicita la declaración de final de obra por antigüedad relativa a su descripción actual, sobre dicha finca registral mediante la acreditación de su antigüedad por Acta de Notoriedad de fecha 29 de Diciembre de 2015, otorgada por el reseñado notario de Celanova, Sr. Rodríguez Dapena, número 3461 de su protocolo, en la que se hace constar que la obra estaba totalmente terminada el día 28 de Febrero de 2007, basándose dicha notoriedad en la certificación catastral descriptiva y gráfica (...) de fecha 4 de Diciembre de 2015 relativa a la finca, en la cual consta como año de construcción 1932, haciendo constar el Notario autorizante que se corresponde la finca con esta referencia catastral y con la parcela catastral 064 que en dicha Certificación se observa, no estando coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, manifestando los referidos titulares en la indicada escritura que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca y Certificado descriptivo de la obra descrita, expedido por Don J. A. R. B., Arquitecto Colegiado, de fecha 21 de Diciembre de 2015 en el que certifica que la obra nueva con su actual descripción se encuentra acabada desde febrero de 2007. 4. Dado que existe una declaración de obra nueva en construcción con su correspondiente certificado técnico acreditando que la obra realizada hasta ese momento se ajusta a la licencia y proyecto, no puede pretenderse ahora obviar las circunstancias que para la constancia registral de la terminación de obra son necesarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 del RD. 1093/1997 de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y que señala en su número 3: «...si el edificio se declara concluido, el certificado del técnico 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». Fundamentos de Derecho: El artículo 20 de la Ley del Suelo-RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, reformado por el RD Ley 8/2011 señala que: «tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, los notarios exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior. Por tanto, los requisitos para hacer constar en el Registro de la Propiedad una obra nueva terminada, según se desprende de los artículos 22 de la Ley de Vivienda de Galicia y 20 de la Ley del Suelo Estatal, así como los art 44

y ss. RD 1093/1997, son sustancialmente los siguientes: a) Licencia urbanística b) Certificado técnico de fin de obra c) Licencia de primera ocupación En Galicia este requisito es exigible para las obras nuevas cuya licencia de construcción hubiera sido solicitada después de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda de Galicia, ley 18/2008 de 29 de diciembre, que entró en vigor el 20 de abril de 2009. Para las solicitudes de licencia anteriores a la entrada en vigor de dicha Ley es suficiente la solicitud de la misma ante el Ayuntamiento. En la legislación de Galicia vigente la licencia de primera ocupación queda configurada como aquel acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la ocupación de la edificación terminada, con adecuación a lo previsto en la licencia de obras, lo que implica la concreción de lo previsto sobre el uso de dicha edificación en la ordenación urbanística aplicable, según se desprende de la ley 9/2002 de 30 de diciembre de urbanismo de Galicia (LOUGA), vigente desde el 1 de enero de 2003, que establece en su artículo 194.1: «la licencia urbanística tiene por finalidad comprobar que los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo proyectados se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente»; y en su párrafo segundo concreta que: «estarán sujetos a la previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes, de acuerdo con la legislación aplicable, los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos». Lo confirma el artículo 195.6 de la misma norma al decir «para otorgar la licencia de primera ocupación de edificaciones se exigirá certificado de obra de técnico competente en el que conste que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada y la previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales». El artículo 44 de la ley 8/2012 de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en su disposición transitoria octava señala que: «a las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada en vigor de la Ley 18/2008 de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el artículo 44 de la presente Ley, referido a la declaración de obra nueva, no le será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación». El posible conflicto entre el artículo 44 de la ley 8/2012 de 29 de junio y lo dispuesto en la disposición transitoria octava de la misma Ley, ya fue puesto de manifiesto por la resolución de 19 de diciembre de 2012, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia, en relación con la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, para aclarar la posible discordancia entre el artículo 44 y la DT 8; aclaración que tuvo lugar a través de la resolución de 6 de mayo de 2013, de la Dirección General de Relaciones Institucionales y Parlamentarias por la que se ordena la publicación del acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia en relación con la Ley 8/2012; esta resolución entiende que dado el ámbito temporal de la DT 8 no se suscitaba ningún problema de contradicción con la vigente normativa estatal. El artículo 20 del RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, exige, entre otros requisitos, que se aporte la licencia de primera ocupación para la declaración de obra nueva terminada. La competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca en su caso la normativa autonómica quedó perfectamente reflejada en la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, en la que, por lo que aquí respecta, determinó que las normas que se referían al Registro de la Propiedad son materia de competencia exclusiva del Estado, perfectamente conformes con la Constitución Española, sin perjuicio de las competencias que, en su caso, corresponden a las respectivas Comunidades Autónomas en materia de actos de naturaleza urbanística como, por ejemplo, determinar qué clase de actos están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia, o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las

acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (entre otras, resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011 y 8 de mayo de 2012 de la DGRN). Tiene declarado la DGRN en múltiples resoluciones que el registrador está obligado a calificar no solo la legalidad intrínseca de los documentos, sino también las exigencias especiales que las normas establecen para su documentación pública e inscripción registral. Son, en consecuencia, las sucesivas redacciones legales en la materia, las que serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos periodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determinada norma de protección de legalidad urbanística, pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para su inscripción. La Comunidad Autónoma de Galicia, conforme a lo indicado anteriormente, tiene competencias para determinar la exigencia o no de licencia de ocupación para determinadas edificaciones. Pero no entra dentro de sus competencias, determinar cuáles son los requisitos necesarios para que las escrituras de obra nueva terminada sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, ya que ello es de competencia estatal. Por tanto, el registrador, conforme a la normativa estatal debe pedir acreditación del cumplimiento de las autorizaciones administrativas exigidas para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable. Cuestión distinta es que el Ayuntamiento conceda la licencia de ocupación a las viviendas construidas al amparo de una licencia anterior a la Ley 8/2012, bajo su responsabilidad, por entender que los requisitos para su obtención no son retroactivos, pero lo que no puede es rechazar la licencia a efectos administrativos y pretender que no sea exigible registralmente, pues el legislador estatal competente no lo ha previsto así (esta doctrina se refleja claramente entre otras en la resolución de la DGRN, de 4 de marzo de 2014, resolviendo un supuesto similar planteado ante el Registro de la Propiedad de Corcubión) Contra la presente calificación (...) Bande, a 18 de Febrero de 2016 (firma ilegible) Fdo. José Galán Villaverde Registrador Interino de Bande».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad interina de O Carballiño, doña María Fernández Cora, quien, con fecha 30 de marzo de 2016, confirmó la calificación del registrador sustituido.

IV

Mediante escrito de fecha 20 de abril de 2016, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, interpuso recurso contra la nota de calificación sustituida, con los siguientes argumentos: «(...) Toda la nota de calificación parte de un manifiesto error, consistente en aplicar al caso un precepto inaplicable. A la constatación de tal error se limita (y debe limitarse: artículo 326 LH) el presente recurso; es decir, constatado tal error decaen el defecto o los defectos señalados y confirmado o confirmados, sean los que fueren. En efecto, como resulta del propio título de la escritura (que se dice de «declaración de obra nueva terminada con acreditación de antigüedad por notoriedad») y del contenido de la misma (...»las personas comparecientes manifiestan que la dicha obra nueva que se declaró en construcción no se terminó de construir conforme al proyecto para el cual le fue concedida la licencia...»), al registro de la presente escritura le es aplicable lo prevenido en el número cuatro del artículo 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, no lo prevenido en el número uno, ni lo prevenido en el número dos, ni lo prevenido en el

número tres. Obsérvese que el número cuatro comienza diciendo: «No obstante lo dispuesto en el apartado anterior,...». El artículo 210.1 de la Ley de Galicia 9/2002 comienza diciendo: «Si se hubiesen finalizado las obras sin licencia o sin comunicación previa, o incumpliendo las condiciones señaladas en ellas o en la orden de ejecución,...». Y el artículo 153 de la Ley de Galicia 2016/2019 comienza diciendo: «Si estuvieran acabadas las obras sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones señaladas en las mismas,...». Dice la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha 19 de febrero 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 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,... Si bien, como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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». En definitiva, en el caso de obras 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, y sin necesidad de realizar ningún esfuerzo interpretativo, y tanto desde el punto de vista registral como desde el punto de vista urbanístico, el régimen jurídico de las obras finalizadas sin licencia es el mismo que el de las obras finalizadas habiendo obtenido licencia pero sin ajustarse a ella. Desde el punto de vista registral -normativa estatal- se aplica el número 4 del citado artículo 28 y desde el punto de vista urbanístico -normativa autonómica gallega- se aplica el régimen al que remite el artículo 210 (hoy 153) de las citadas Leyes».

V

El registrador emitió informe el día 28 de abril de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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; 210 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, vigente hasta el 19 de marzo de 2016; 153 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia; 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 y 1 de marzo de 2016.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura por la que se procede a declarar finalizada una obra nueva en construcción, manifestando los titulares que dicha obra nueva, que se declaró en construcción según la inscripción 2ª, no se terminó de construir conforme al proyecto para el cual le fue concedida la licencia, y declarando que la única edificación existente sobre la finca es otra obra nueva totalmente terminada con una descripción diferente de la que ya constaba en Registro.

Se solicita la declaración de final de obra por antigüedad relativa a su descripción actual, sobre la finca registral mediante la acreditación de su antigüedad por acta de

notoriedad y certificado descriptivo de la obra descrita, expedido por arquitecto colegiado, en el que certifica que la obra nueva con su actual descripción se encuentra acabada desde febrero de 2007.

El registrador resuelve, resumidamente, suspender la inscripción por no acreditarse la terminación de la obra en la certificación del técnico indicando que la misma se ajusta al proyecto y licencia, y, asimismo, estima necesario que se presente la correspondiente licencia de primera ocupación o, en su caso, declaración de innecesariedad de la misma por parte del Ayuntamiento, ya que, dado que existe una declaración de obra nueva en construcción con su correspondiente certificado técnico acreditando que la obra realizada hasta ese momento se ajusta a la licencia y proyecto, no puede pretenderse ahora obviar las circunstancias que para la constancia registral de la terminación de obra son necesarias.

2. Como viene reiterando este Centro Directivo -vid. por todas las Resoluciones de 19 de febrero y 1 de marzo de 2016- 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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.

3. En la resolución de la cuestión planteada, no obstante, se ha de tener en cuenta que consta inscrita en el Registro la obra nueva en construcción conforme a licencia, si bien, los interesados manifiestan que no se concluyó, y en su lugar se declara otra obra terminada, por antigüedad acreditada mediante acta notarial y certificado técnico.

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, sometiéndose 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 a 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, en el que se plantea la inscripción de una escritura por la que se procede a declarar finalizada la obra nueva en construcción, manifestando los titulares que la dicha obra nueva, no se terminó de construir conforme al proyecto para el cual le fue concedida la licencia, y declarando que la única edificación existente sobre la finca es otra obra nueva totalmente terminada con una descripción diferente de la que ya constaba en Registro, cuya antigüedad se acredita por acta de notoriedad y certificado descriptivo de la obra descrita, expedido por arquitecto colegiado, en el que certifica que la obra nueva con su actual descripción se encuentra acabada desde febrero de 2007, habiendo transcurrido, por tanto, el plazo de seis años previsto en el artículo 210 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, vigente hasta el 19 de marzo de 2016, y en el artículo 153 de la actual Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, necesario para considerar acreditada, a efectos registrales, la improcedencia de medidas de protección de legalidad urbanística, pueden entenderse justificados los presupuestos de aplicación del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo, siendo por ello por ello inscribible la declaración de obra terminada, no coincidente con la inicialmente declarada en construcción, mediante el correspondiente asiento de inscripción.

Todo ello sin perjuicio de las comunicaciones que debe practicar el registrador, una vez practicada la inscripción, conforme al citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, a través de las cuales se evita la posible generación de una situación de apariencia registral de legalidad y se promueve la actuación de la Administración competente en materia de disciplina urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 28 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.