

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8806 *Resolución de 29 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Lucena n.º 2 a inscribir un acta de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por don F. D. C. L., en nombre y representación de la mercantil «Neinor Sur, S.A.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Lucena número 2, don Antonio Palacios Herruzo, a inscribir un acta de finalización de obra.

Hechos

I

Mediante acta otorgada por el notario de Córdoba, don Rafael Díaz–Vieito Piélagos, el día 27 de enero de 2017, con el número 269 de protocolo, se documentó la finalización de una edificación declarada sobre una finca registral del término de Lucena.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Lucena número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Lucena 2 N.º Entrada: 173 Fecha: 30/01/2017 Hora: 11:03:29 Naturaleza: Escritura Pública Nº Protocolo: 269/2017 Notario: Rafael Díaz–Vieito Piélagos Presentante: Díaz–Vieito Piélagos D. Rafael Registro de la Propiedad de Lucena número dos El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del acta relativa a fin de obra otorgada en Córdoba, el veintisiete de enero del año dos mil diecisiete, ante el Notario Don Rafael Díaz–Vieito Piélagos, número 269 de Protocolo, que se presentó telemáticamente en esta Oficina a las once horas y tres minutos del día treinta de enero de dos mil diecisiete, según asiento número 1.173 del Diario 163, adicionada por diligencia extendida con fecha 10 de febrero de 2017, que se presentó telemáticamente en esta Oficina a las nueve horas y veinte minutos del día diez de febrero de dos mil diecisiete, según libro de entrada número 264/2017, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, suspende la práctica de la inscripción que en el mismo se solicita, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se solicita la práctica de las operaciones registrales conducentes a la constatación del final de obra de una edificación en construcción mediante la presentación de acta notarial de la que han de destacarse los siguientes extremos relevantes para la presenta calificación: I. En relación al depósito del libro del edificio: No se acompaña para su depósito de copia de libro del edificio en el Registro a mi cargo, ni hay constancia de que se haya hecho con carácter previo a la referida presentación. Se alega que la finalización de la obra data de 15 de abril de 2008 y que por la fecha no es necesario para la práctica de las operaciones contenidas en el acta. II. En relación a la superficie de la finca y la porción de terreno ocupada por la construcción: Se declara que la construcción ocupa la totalidad de la parcela, remitiéndose para la georreferenciación de la parte de la parcela ocupa a la Certificación Catastral obtenida. –La superficie registral fruto de la previa inscripción de un exceso de cabida contenido en la inscripción núm. 37 es de 430 m² mientras que la medida superficial de 421 m² arrojando una disminución de cabida respecto de la que constaba. –La previa actualización se realizó en virtud de escritura acompañada por Certificación Catastral de la parcela 8314527UG648150001SM que arrojaba dicha medida, que fue tomada como referencia en la inscripción de la obra nueva e construcción y división horizontal de la inscripción núm. 40.^a III. En relación a la documentación complementaria aportada: –El

notario autorizante testimonia fotocopia compulsada por el Jefe de Planeamiento A. M. A., “por delegación de firma (Decreto núm. 1803 de 13/07/2009)” del Secretario General, que no acredita la autoría de los mismos. –Además, no se legitiman las firmas del certificado final de obra incorporado. Fundamentos de Derecho: Primero.–General: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad” Segundo.–En relación al depósito del libro del edificio: Hay que atender a los siguientes argumentos; en el plano normativo, las siguientes reglas. El artículo 7 párrafo 3.º de la Ley 38/1999 de cinco de noviembre de la ordenación de la edificación establece: “Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores que constituirá el Libro del Edificio será entregada a los usuarios finales del edificio”. Como ya hiciera la Ley 8/2007 de 28 de mayo, su posterior versión de 2008 y el vigente texto Refundido de 2015, hoy en su artículo 28, se establece como requisito de inscripción de la obra nueva terminada: “a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.” Esto fue interpretado por la Resolución–Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de julio de 2. 0007 [sic] en los siguientes términos, puntos 6.º, 7.º y 8.º: “Tal documentación no es otra que el Libro del edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE...”. El artículo 27 del Real Decreto 60/2010 de Andalucía en materia de disciplina urbanística como requisito para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada, una copia del Libro del Edificio en la oficina del Registro de la Propiedad competente. Se señala como requisito para la práctica de la inscripción. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria que tras la Ley 13/2015 de 24 de junio, en lo que interesa señala que: “Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro” obre esta base, hay que tener en cuenta una premisa básica que, salvo especialidades que en este caso no concurren, es máxima fundamental en la materia. Así, la Resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado de 19 de enero de 2010 que dice que corresponde al Registrador calificar «los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral y, por tanto, las sucesivas redacciones legales en la materia... serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos periodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior.» Es decir, que es la fecha de la documentación la que marca los requisitos de inscripción y no los de la fecha de terminación de la obra, a ello en su caso habría que unirle la interpretación temporal de las normas si procede. En este sentido, sea en la fecha de la terminación de la obra, sea en la fecha de la documentación de dicha terminación, la normativa relativa a la obligación de la entrega del libro del edificio estaba ya vigente, así el artículo 19 de la Ley del Suelo de 2007 al tiempo de la terminación, el artículo 28 de la Ley del Suelo de 2015 al tiempo de la autorización del acta, y en cualquier caso el artículo 7 de la Ley 38/1999. La alegación de no estar vigente el Decreto 60/2010 hasta 7 de mayo de 2010 no hace inexigible el depósito del libro del edificio. No altera la norma sustantiva ya vigente, señala un requisito de inscripción ya vigente y especifica cómo hacerlo. Dada la doctrina de la Dirección General, se toma en cuenta esta norma en la presente calificación, en unión al artículo 202 de la Ley Hipotecaria para señalar la falta de dicho depósito como defecto subsanable que impide la inscripción. A mayor abundamiento se señalan los siguientes argumentos adicionales: a) La Resolución de 15 de noviembre de 2011 que señala que: “El Reglamento formula y sanciona de forma directa un mandato claro,

incondicionado y no limitado por ninguna excepción: 'Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada, previamente deberá haberse depositado una copia del Libro del Edificio en la oficina del Registro de la Propiedad competente' b) La terminación de la obra reflejada mediante acta responde a las reglas de inscripción del artículo 28.1 párrafo 2, de manera que le es plenamente aplicable el criterio señalado, que sólo se exceptúa en caso de las obras declaradas por antigüedad del 28.4 según la Resolución de 26 de septiembre de 2016. Precisamente en contra de lo alegado, si se pretendiese declarar la obra por antigüedad, sería precisamente aplicable el artículo 19 de la Ley del Suelo de 2007 en cuanto que no cabe para las obras entre la entrada en vigor de dicha Ley y la reforma operada por el Real Decreto Legislativo 8/2011, excepción alguna. Así la citada Resolución, que señala las Resoluciones de 24 de marzo y 15 de abril de 2011, como paradigma de lo antes expuesto, en contra del contenido del propio Acta en que se citan estas últimas. c) Sobre la expresión "salvo que por antigüedad no les fuese exigible" que contiene el artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la Ley 13/2015 se tiene en cuenta para afirmar que en este caso no existe salvedad, dado que al tiempo de la terminación de la obra y, desde luego, al tiempo de autorización del acta rigen las normas que exigen la entrega del libro del edificio. Además tomando en consideración las Resoluciones de 8 de septiembre y 26 de octubre de 2016, se entiende que: "Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito". Precisamente el artículo 27 del Decreto 60/2010 lo exige, no admitiendo excepción expresa. En suma, atendida la normativa vigente al tiempo de la presentación del documento a inscripción, sujeto al régimen ordinario de inscripción del artículo 28.1 letra a) de la Ley del Suelo, 27 del Decreto 60/201 [sic] y 202 de la Ley Hipotecaria falta el depósito previo o simultáneo para la práctica de la inscripción del depósito del libro del edificio. Aunque se llevara por la vía del 28.4 de la Ley del Suelo, para lo que no bastaría el Acta, sino que sería necesaria Escritura Pública, no cabría prescindir del depósito del libro del edificio, dado que por la antigüedad alegada no hay salvedad posible, para lo que me remito a los argumentos antes esgrimidos. Tercero.—En relación a la superficie de la finca y la porción de terreno ocupada por la construcción: En primer término, hay que señalar que no hay manifestación de la conformidad de la descripción catastral con la descripción real del inmueble y no hay solicitud de inscripción de la representación catastral alegada. Se parte de una medida registral de 430 m² fruto de una previa inscripción de exceso de cabida en atención a la medida catastral en su día alegada. En la actualidad la medida catastral es la de 421 m², tal y como arroja la Certificación Catastral aportada, referencia 8314527UG6481S0026LL, afirmándose que la edificación ocupa toda la parcela y remitiendo para la georreferenciación de la edificación a las coordenadas de la citada referencia catastral. Ante la falta de declaración expresa sobre la medida real o la conformidad con la misma, ante un posible supuesto de disminución de cabida que puede ser perjudicial para el interesado, no se puede practicar operación alguna, hasta tanto no se aclare si la construcción tiene 430 o 421 m² de superficie y, en su caso, si hay conformidad entre las descripciones. En suma, se señala defecto subsanable por contravención del principio de especialidad formulado con carácter general en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y en particular para este caso, en las reglas de correspondencia entre finca registral y parcela catastral, artículo 10 Ley Hipotecaria y 45 Texto Refundido de Ley de Catastro Inmobiliario, aunque parece que son conformes; la falta de declaración alguna de los interesados, artículo 18.2 Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que no se puede entender se haya hecho de forma implícita; y las reglas del principio de rogación, en las que debe entenderse que la inscripción fuera del *petitum* que sea perjudicial para el presentante no pueden presumirse. Cuarto.—En relación a la documentación complementaria aportada; Dos son las cuestiones fácticas con relevancia jurídica que se han apreciado y que ahora se fundamentan. Así, por el orden antes señalado: a) El notario autorizante no testimonia los

originales de la documentación complementaria, sino fotocopia compulsada por el Jefe de Planeamiento A. M. A., “por delegación de firma (Decreto núm. 1803 de 13/07/2009)” del Secretario General, lo que si bien acredita la identidad con el original no presentado, no acredita la autoría del documento. b) No están legitimadas previamente las firmas contenidas en el certificado final de la dirección de obra, 49.2 del Real Decreto de 4 de julio de 1997 sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, ni se legitiman las firmas por el notario autorizante del Acta, artículo 49.3 del mismo Reglamento. No se entiende que el visado colegial suponga un medio de acreditación de la identidad del firmante, ni que en ese ámbito pueda sustituir la legitimación de firmas notarial, así resulta del artículo 13 de la Ley 2/1974 de Colegios Profesionales que desarrolla el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En este sentido la Resolución de 1 de diciembre de 2015 al señalar que: “que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado” y añadir que para acreditar la autoría, aquella “autoría viene avalada por la legitimación notarial de dicha firma”. En el mismo sentido el Fundamento quinto de la Resolución de 30 de abril de 2011. Medios de impugnación: (...) Lucena a 14 de febrero del 2017 El registrador interino (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Antonio Palacios Herruzo registrador/a de Registro Propiedad de Lucena 1 a día catorce de febrero del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. D. C. L., en nombre y representación de la mercantil «Neinor Sur, S.A.U.», interpuso recurso el día 4 de abril de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) A.—En cuanto al primer defecto, relativo a la necesidad de depósito del libro del edificio.—Sostiene en su nota el registrador lo siguiente: “Hay que atender a los siguientes argumentos; en el plano normativo, las siguientes reglas. El artículo 7 párrafo 3.º la Ley 38/1999 de cinco de noviembre de la ordenación de la edificación establece: ‘Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores que constituirá el Libro del Edificio será entregada a los usuarios finales del edificio.’ Como ya hiciera la Ley 8/2007 de 28 de mayo, su posterior versión de 2008 y el vigente texto Refundido de 2015, hoy en su artículo 28, se establece como requisito de inscripción de la obra nueva terminada: ‘a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.’ Esto fue interpretado por la Resolución—Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de julio de 2007 en los siguientes términos, puntos 6.º, 7.º y 8.º: ‘Tal documentación no es otra que el Libro del edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE...’ El artículo 27 del Real [sic] Decreto 60/2010 de Andalucía en materia de disciplina urbanística como requisito para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada una copia del Libro del Edificio en la oficina del Registro Propiedad competente. Se señala como requisito para la práctica de la inscripción. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria que tras la Ley 13/2015 de 24 de junio, en lo que interesa señala que: ‘Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.’ Sobre esta base, hay que tener en cuenta una premisa básica que, salvo especialidades que en este caso no concurren, es máxima fundamental en la materia. Así, la Resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado de 19 de enero de 2010 que dice que corresponde al Registrador calificar ‘los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral y, por tanto, las sucesivas redacciones legales en la materia... serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos periodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior.’ Es decir, que es la fecha de la documentación la que marca los requisitos de inscripción y

no los de la fecha de terminación de la obra, a ello en su caso habría que unirle la interpretación temporal de las normas si procede. En este sentido, sea en la fecha de la terminación de la obra, sea en la fecha de la documentación de dicha terminación, la normativa relativa a la obligación de la entrega del libro del edificio estaba ya vigente, así el artículo 19 de la Ley del Suelo de 2007 al tiempo de la terminación, el artículo 28 de la Ley del Suelo de 2015, al tiempo de la autorización del acta, y en cualquier caso el artículo 7 de la Ley 38/1999. La alegación de no estar vigente el Decreto 60/2010, hasta 7 de mayo de 2010, no hace inexigible el depósito del libro del edificio. No altera la norma sustantiva ya vigente, señala un requisito de inscripción ya vigente y especifica cómo hacerlo. Dada la doctrina de la Dirección General, se toma en cuenta esta norma en la presente calificación, en unión al artículo 202 de la Ley Hipotecaria para señalar la falta de dicho depósito como defecto subsanable que impide la inscripción. A mayor abundamiento se señalan los siguientes argumentos adicionales: a) La Resolución de 15 de noviembre de 2011 que señala que: 'El Reglamento formula y sanciona de forma directa un mandato claro, incondicionado y no limitado por ninguna excepción: "Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada, previamente deberá haberse depositado una copia del Libro del Edificio en la oficina del Registro de la Propiedad competente'" b) La terminación de la obra reflejada mediante acta responde a las reglas de inscripción del artículo 28.1 párrafo 2, de manera que le es plenamente aplicable el criterio señalado, que sólo se exceptúa en caso de las obras declaradas por antigüedad del 2.8.4 según la Resolución de 26 de septiembre de 2016. Precisamente en contra de lo alegado, si se pretendiese declarar la obra por antigüedad, sería precisamente aplicable el artículo 19 de la Ley del Suelo de 2007 en cuanto que no cabe para las obras entre la entrada en vigor de dicha Ley y la reforma operada por el Real Decreto Legislativo 8/2011, excepción alguna. Así la citada Resolución, que señala las Resoluciones de 24 de marzo y 15 de abril de 2011, como paradigma de lo antes expuesto, en contra del contenido del propio Acta en que se citan, estas últimas. c) Sobre la expresión 'salvo que por antigüedad no les fuese exigible' que contiene el artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la Ley 13/2015 se tiene en cuenta para afirmar que en este caso no existe salvedad, dado que al tiempo de la terminación de la obra y, desde luego, al tiempo de autorización del acta rigen las normas que exigen la entrega del libro del edificio. Además tomando en consideración las Resoluciones de 8 de septiembre y 26 de octubre de 2016, se entiende que: 'Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.' Precisamente el artículo 21 del Decreto 60/2010 lo exige, no admitiendo excepción expresa. En suma, atendida la normativa vigente al tiempo de la presentación del documento a inscripción, sujeto al régimen ordinario de inscripción del artículo 28.1 letra a) de la Ley del Suelo, 21 del Decreto 60/2010 y 202 de la Ley Hipotecaria falta el depósito previo o simultáneo para la práctica de la inscripción del depósito del libro del edificio. Aunque se llevara por la vía del 28.4 de la Ley del Suelo, para lo que no bastaría Acta, sino que sería necesaria Escritura Pública, no cabría prescindir del depósito del libro del edificio, dado que por la antigüedad alegada no hay salvedad posible, para lo que me remito a los argumentos antes esgrimidos.» El registrador expone una argumentación superada por la Dirección General de los Registros y del Notariado: básicamente alega que a la fecha de la terminación de la obra (año 2008). sería aplicable el artículo 19 de la Ley del Suelo de 2007, así como la normativa autonómica artículo 27 del Decreto 60/2010, llegando a aseverar en la nota que «aunque se llevara por la vía del artículo 28.4 de la Ley del Suelo (declaración de la obra por antigüedad), (...), no cabría prescindir del depósito del libro del edificio». La argumentación del registrador es manifiestamente contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la materia, desde la Resolución de 16 de mayo de 2013, en la que también el registrador invocaba el artículo 27.1.c) del Decreto 60/2010. Determina el Centro Directivo que "corresponde al Estado fijar los requisitos para

poder acceder al registro de la propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad”. El reparto constitucional de competencias obliga a interpretar la normativa autonómica conforme a la normativa notarial y registral. En consecuencia, conforme al art. 20.4 (hoy 28.4) de la Ley del Suelo, esto es, si ya no cabe la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición (de la obra), no es exigible el libro del edificio para la inscripción, como tampoco lo exige la Ley de Ordenación de la Edificación. Dicho libro del edificio sí sería exigible para los supuestos del 20.1 (acta de finalización), en el bien entendido de que no haya transcurrido el plazo de prescripción referido, pues, de haberse sobrepasado éste, no debe hacerse de peor condición a estos efectos a la obra que figure en el registro en construcción y para que se concedió en su día licencia municipal (resolución 28 de junio de 2016). En el título presentado, se hace referencia expresamente a la antigüedad de la obra a efectos de la exención de determinados requisitos, pese a formalizarse por acta y recopilarse toda la documentación aportada por las partes al expediente. Es cierto que, como establece la resolución de 19 abril 2016, la opción de solicitar la inscripción de una edificación por la vía del 28.1 (obra legal) o 28.4 (obra prescrita) compete al propietario del suelo y no al notario; pero ésta fue la verdadera intención del *dominus* y el mandato al fedatario autorizante. La forma documental de acta y no escritura en nada desvirtúa la necesidad, o no, de aportación del libro del edificio como requisito de inscripción, ya que: – en nada afecta a los derechos de los terceros (Resolución 25 de febrero de 2013); – el acta se ajusta mejor a la verdadera naturaleza acto (acreditación de una circunstancia de hecho sin prestación de consentimiento contractual); y – en definitiva, y pese a la declaración por antigüedad, parece ajustarse mejor al artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Las Resoluciones de 22 de julio de 2014, 1 de marzo y 19 febrero de 2016 insisten en las dos vías para la declaración y ulterior inscripción de la obra nueva, esto es: licencia o prescripción, sea cuál sea la situación fáctica y registral preexistente. No cabe perder de vista que la generalizada situación de crisis económica que ha sufrido el país, particularmente acentuada en el sector inmobiliario, ha provocado la prolongada paralización de numerosas obras y construcciones, muchas de ellas ya reflejadas registralmente en construcción y amparadas por su pertinente licencia municipal referida a proyectos técnicos. La reanudación de estas obras, en la medida que se ha ido obteniendo financiación o posibilidades de venta, genera el problema práctico y jurídico de aflorar a la realidad la obra terminada años después de su construcción, particularmente en casos (no infrecuentes) como el presente, en el que las fincas pertenecen a una persona diferente al promotor, ya sea por una dación en pago ya sea como consecuencia de una ejecución. Es obvio que en ese periodo intermedio no se paralizaron los plazos de prescripción de las acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística. Tales plazos siguen corriendo igualmente desde la finalización de la obra hasta su posible reflejo registral. La adopción en esta materia de una postura formalista y rigorista, exigiendo en todo caso escritura de declaración de obra por antigüedad, con independencia de la realidad preexistente, supondría solapar bajo el pretexto documental la realidad subyacente y hacer de peor condición a quien es dueño de un bien construido con licencia que a quien lo es de un bien construido sin ella. Finalmente, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo tercero: «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». La expresión inicial no admite dudas: con independencia de otra consideración, ha transcurrido el plazo de prescripción de seis años prescrito por la ley andaluza y no debe exigirse el depósito del libro del edificio. B.–En cuanto al segundo defecto.–Dice la nota: “En relación a la superficie de la finca y la porción de terreno ocupada por la construcción: En primer término, hay que señalar que no hay manifestación de la conformidad de la descripción catastral con la descripción real del inmueble y no hay solicitud de inscripción de la representación catastral alegada. Se parte de una medida registral de 430 m² fruto de una previa inscripción de exceso de cabida en atención a la medida catastral en su día alegada. En la actualidad la medida catastral es la de 421 m²,

tal y como arroja la Certificación Catastral aportada, referencia 8314527UG6481S0026LL, afirmándose que la edificación ocupa toda la parcela y remitiendo para la georreferenciación de la edificación a las coordenadas de la citada referencia catastral. Ante la falta de declaración expresa sobre la medida real o la conformidad con la misma, ante un posible supuesto de disminución de cabida que puede ser perjudicial para el interesado, no se puede practicar operación alguna, hasta tanto no se aclare si la construcción tiene 430 o 421 m² de superficie y, en su caso, si hay conformidad entre las descripciones. En suma, se señala defecto subsanable por contravención del principio de especialidad formulado con carácter general en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y en particular para este caso, en las reglas de correspondencia entre finca registral y parcela catastral, artículo 10 Ley Hipotecaria y 45 Texto Refundido de Ley de Catastro Inmobiliario, aunque parece que son conformes; la falta de declaración alguna de los interesados, artículo 18.2 Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que no se puede entender se haya hecho de forma implícita; y las reglas del principio de rogación, en las que debe entenderse que la inscripción fuera del *petitum* que sea perjudicial para el presentante no pueden presumirse.” El artículo 202 de la Ley Hipotecaria señala en su párrafo 2 que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Si la obra ocupa toda la edificación, como es el caso, deberán aportarse además de las coordenadas georreferenciadas de la parcela. Se trata, por tanto, de una obligación legal. Adicionalmente, a tenor del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, “se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.” En el presente caso, la discrepancia de superficies apenas supera un 1,5 %. Por ello, debe entenderse cumplida la exigencia de correspondencia entre la descripción literaria que figura en el título y la representación gráfica aportada, debe admitirse la inscripción en su caso de la descripción gráfica georreferenciada, o de sus coordenadas, sin inscripción de la rectificación de la cabida inscrita; no cabe olvidar que no se solicita ninguna rectificación de cabida: se presenta una certificación catastral para dar cumplimiento a la obligación legal de georreferenciación. A mayor abundamiento hay que citar la reciente resolución de 7 de febrero de 2016, publicada en el BOE el 28 de febrero, sin perjuicio de hacer constar que la misma no pudo ser tenida en cuenta por el registrador dado que la calificación fue posterior a su fecha pero anterior a su publicación.

C– Tercer defecto.–Dice literalmente la nota de calificación: «“Dos son las cuestiones fácticas con relevancia jurídica que se han aprecia y que ahora se fundamentan. Así, por el orden antes señalado: a) El notario autorizante no testimonia los originales de la documentación complementaria, sino fotocopia compulsada por el Jefe de Planeamiento A. M. A., ‘por delegación de firma (Decreto núm. 1803 de 13/07/2009)’ del Secretario General, lo que si bien acredita la identidad con el original no presentado, no acredita la autoría del documento. b) No están legitimadas previamente las firmas contenidas en el certificado final de la dirección de obra, 49.2 del Real Decreto de 4 de julio de 1997 sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, ni se legitiman las firmas por el notario autorizante del Acta, artículo 49.3 del mismo Reglamento. No se entiende que el visado colegial suponga un medio de acreditación de la identidad del firmante, ni que en ese ámbito pueda sustituir la legitimación de firmas notarial, así resulta del artículo 13 de la Ley 2/1974 de Colegios Profesionales que desarrolla el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En este sentido la Resolución de 1 de diciembre de 2015 al señalar que: ‘que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificador a la fecha de la emisión del certificado’ y añadir que para acreditar la autoría, aquella ‘autoría viene avalada por la legitimación notarial de dicha firma’. En el mismo sentido el Fundamento quinto de la Resolución de 30 de abril de 2011.” En relación con estos defectos, cabe hacer las siguientes consideraciones: a. Como bien indica el señor

registrador, queda acreditada la identidad del documento con el original no presentado –que obra en el expediente tramitado precisamente en el Ayuntamiento de Lucena, en orden a la obtención de la licencia de ocupación y en el que es requisito ineludible aportar el certificado de finalización de obra–. Con todo, tampoco puede dudarse de la autenticidad y autoría del documento, teniendo en cuenta que quien certifica la identidad con el original (no con una copia de los mismos) es el funcionario competente de la administración urbanística actuante. Al hilo de ello cabe plantearse varias cuestiones: ¿qué habría hecho el señor registrador si, en lugar del documento diligenciado, se hubiese protocolizado el documento original?, ¿habría dudado también de la autoría del mismo? La calificación emitida en este punto por el señor registrador supone cuestionar la presunción de veracidad que a la documentación protocolizada le atribuye la legislación española. b. Resulta llamativo que el registrador invoque el artículo 13 de la ley 2/1974 de colegios profesionales para defender que «No se entiende que el visado colegial suponga un medio de acreditación de la identidad del firmante» cuando dicho precepto establece literalmente lo siguiente: «Artículo 13. Visado. (...) 2. El objeto del visado es comprobar, al menos: a) La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de colegiados previstos en el artículo 10.2. b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate. (...)», y más llamativo aún que se invoque el Real Decreto 1000/2010 que únicamente tiene por objeto determinar en qué supuestos el visado colegial es obligatorio, algo que resulta irrelevante a los efectos de la calificación, toda vez que, sea o no obligatorio el visado en el caso que nos ocupa, lo cierto es que existe y con él queda acreditada la identidad del técnico y su habilitación profesional. A mayor abundamiento, cabe recordar el contenido del artículo 31 del Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos, a los que se les atribuye la condición de Corporaciones de Derecho Público, cuando establece: “Artículo 31. Visado. (...) 2. El visado tiene por objeto: a) Acreditar la identidad del arquitecto o arquitectos responsables y su habilitación actual para el trabajo de que se trate, b) Comprobar la integridad formal de la documentación en que deba plasmarse el trabajo con arreglo a la normativa de obligado cumplimiento de pertinente aplicación en cada caso, c) Efectuar las demás constataciones que le encomienden las Leyes y disposiciones de carácter general. (...)”. No parece, a la vista de lo anterior, que existan elementos que puedan hacer dudar al señor registrador de la autenticidad del documento que certifica la finalización de la obra, ni de la identidad ni cualificación profesional del técnico que la suscribe».

IV

El registrador de la Propiedad de Lucena número 2 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 5, 7, 9 y 19 y la disposición adicional segunda y la disposición transitoria primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 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; 81 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 13 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales; 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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; 31 del Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior; 27 del

Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Resoluciones Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2003 y 26 de julio de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003, 10, 12, 13, 15, 17, 19 y 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 12 y 14 de enero y 11 de marzo de 2009, 9 de enero de 2010, 5 de febrero y 24 de marzo de 2011, 17 de enero, 26 de abril, 23 de julio y 2 de agosto de 2012, 21 de marzo, 2 de abril y 16 de mayo de 2013, 4 y 11 de marzo y 2 de abril de 2014, 1 de marzo, 19 de abril, 28 de junio, 6 y 8 de septiembre, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2016 y 9 y 18 de enero y 9 y 22 de febrero de 2017.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible un acta de finalización de obra. El registrador opone como defectos: que no se aporta el libro del edificio; que no pueden tomarse las coordenadas de la edificación de las que constan en la certificación catastral al diferir la superficie inscrita; que la documentación complementaria que se incorpora al acta es copia compulsada y no original y que no están legitimadas las firmas del certificado final de obra.

2. En cuanto al primer defecto, relativo al libro del edificio, la Ley Hipotecaria, reformada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone en el artículo 202 «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca».

En base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: «A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

El libro del edificio se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas.

Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad.

Así se comprende que la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; que la disposición adicional segunda regule el formato informático del libro del edificio, estableciendo que, para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deba presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso,

usuarios de los inmuebles, recordando aquí el deber inexcusable que impone a notarios y registradores, el artículo 81 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción.

Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

3. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el artículo 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dispone en la letra c de su apartado 1 que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada, exigirá en todo caso «la constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble, de conformidad con la normativa notarial y registral correspondiente».

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 60/2010 de la Comunidad Autónoma de Andalucía resulta exigible el libro del edificio.

4. Procede tratar la concreta cuestión alegada por el notario autorizante en la propia acta y por el recurrente, en su recurso, sobre la inexigibilidad del libro del edificio atendiendo a la fecha de la terminación de la edificación (año 2008).

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, hace referencia a que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio con la salvedad de que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible. Esta referencia a la antigüedad comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes su entrada en vigor, el día 6 de mayo de 2000 (cfr. disposición transitoria primera de la Ley), supuesto que no concurre en este expediente.

Asimismo, en el caso de edificaciones declaradas por antigüedad en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo, en otras ocasiones ha señalado esta Dirección General (vid. Resoluciones de 16 de mayo de 2013 y 6 de septiembre de 2016) que entre los requisitos exigidos en dicho precepto, ciertamente no se encuentran incluidos los relativos al cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, que sí se exigen en su apartado primero para la declaración de obra nueva terminada, cuando dicha declaración se realiza bajo el régimen que estatuye dicho específico apartado primero. Los indicados requisitos han sido entendidos por esta Dirección General referidos a la acreditación del seguro decenal, regulado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, cuando dicho seguro sea preceptivo; así como también referido al llamado Libro del Edificio, regulado en el artículo 7 de la misma Ley 38/1999, de 5 de noviembre, según interpretó este Centro Directivo en su Resolución–Circular de 26 de julio de 2007.

Por tanto, en caso de inscribirse la declaración de obra nueva de conformidad con el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo no será exigible el libro del edificio, si bien para ello el interesado debe solicitar proceder de este modo con respeto al principio de rogación, ya que como se afirmó en Resoluciones de 19 de abril de 2016, 7 de noviembre de 2016 ó 22 de febrero de 2017, no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las

ofrecidas en el artículo 28 de la Ley de Suelo, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada, teniendo en cuenta, además, que en el presente caso la documentación calificada declara la terminación de la obra conforme al apartado 1 del artículo 28 y no por antigüedad (apartado 4 de dicho precepto).

También debe recordarse, según señaló esta Dirección General en la Resolución de 28 de junio de 2016, 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.

5. En los demás casos de edificaciones no declaradas al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, sino del apartado 1 de dicho precepto, y que están sujetas a la Ley de Ordenación de la Edificación, será preceptiva la aportación del libro del edificio para su depósito en los términos exigidos en el artículo 202, siempre que el documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, se haya presentado bajo la vigencia de este precepto.

Y ello porque, tal y como ha reiterado esta Dirección General en diversas ocasiones, ha de analizarse el alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras, siendo las normas o disposiciones a aplicar, no las que regulan los controles administrativos sobre la forma en que se ha ejecutado la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral. Por lo tanto, las sucesivas redacciones legales en la materia serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior (cfr. Resoluciones 9 de enero de 2010 y 24 de marzo de 2011). Ahora bien, tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina 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 la inscripción (cfr. Resoluciones 17 de enero de 2012 y 4 y 11 de marzo de 2014).

En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013, 2 de abril de 2014 y 1 de marzo de 2016, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite».

Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular –vgr. licencia, seguro, certificado de eficiencia energética,...– para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción –cfr. Resolución de 2 de abril de 2013 y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria–.

Por todo lo expuesto hasta el momento, el primer defecto debe ser confirmado.

6. En cuanto al segundo defecto, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo o 5 de julio de 2016,

entre otras), sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y en este sentido señala que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica», de modo que para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

En el supuesto de este expediente, el acta cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que consten en Catastro, pudiendo el registrador obtener las mismas del servicio habilitado en la Sede Electrónica de dicha Institución, tal y como se indicó, entre otras, en las Resoluciones de 5 de julio de 2016 y 7 de febrero de 2017.

La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie que resulta de tales coordenadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y la superficie de solar que consta en el Registro, considerando la afirmación de que la edificación ocupa la totalidad del solar.

En concreto, en el acta se expresa que en la certificación catastral descriptiva y gráfica «constan las coordenadas georreferenciadas y vértices de la parcela catastral sobre la que se construyó el edificio, toda vez que la edificación ocupa la totalidad del solar sobre el que está construido como resulta de la descripción contenida en la exposición de este título y en los propios asientos registrales».

La superficie gráfica de la parcela catastral, según la citada certificación descriptiva y gráfica es de 421 metros cuadrados. Y la superficie del solar según el Registro es de 430 metros cuadrados, según rectificación de superficie que se efectuó conforme a Catastro.

Por tanto, tal y como señala el registrador en su calificación y en su informe, no es que se planteen dudas sobre la correspondencia entre la descripción literaria y la catastral, que no las hay, sino que la constancia registral de las coordenadas catastrales de la porción de suelo ocupada, sin rectificar la superficie registral de la finca, implicaría que la edificación no ocupa la totalidad de la superficie del solar, lo cual es contradictorio con lo expresado en el propio título y en el Registro. El principio de especialidad, que exige la perfecta identificación de la finca inscrita y de su superficie (cfr. artículo 9.a) Ley Hipotecaria), resulta incompatible con la atribución a la finca en el Registro de dos superficies distintas.

Toda vez que no se han manifestado dudas por el registrador que hagan necesaria la previa georreferenciación de la parcela (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), el defecto será fácilmente subsanable, bien mediante aclaración del título en cuanto a la superficie del solar (que no se expresa en el mismo), o bastando incluso la mera solicitud del interesado para la rectificación de la superficie conforme a la certificación catastral, en base al artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria, que permite tal rectificación «cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita».

7. Procede analizar el tercer defecto, relativo a la falta de autenticidad de la documentación complementaria incorporada al acta. Concretamente, se aportan fotocopias compulsadas de la licencia de primera ocupación y del certificado final de obra.

Siguiendo el criterio de esta Dirección General mantenido en la Resolución de 9 de febrero de 2017, aunque los documentos protocolizados no son originales, sino copias compulsadas, no cabe negar autenticidad a dicha copia. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, invocada por el notario recurrente, dispone en su artículo 27 que «cada Administración Pública determinará los órganos que tengan atribuidas las competencias de expedición de copias auténticas de los documentos públicos administrativos o privados», que «la Administración General del

Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales podrán realizar copias auténticas mediante funcionario habilitado o mediante actuación administrativa automatizada» y que «las copias auténticas realizadas por una Administración Pública tendrán validez en las restantes Administraciones».

En el presente caso, las copias protocolizadas constan diligenciadas en con un sello oficial y la firma de un funcionario público que se identifica con su nombre y apellidos y su condición de funcionario público, que certifica en fecha determinada la correspondencia de la copia con su original. Por lo tanto, y no habiéndose cuestionado en la nota de calificación la competencia y facultades de dicho funcionario para extender tales diligencias, dichas copias protocolizadas en la escritura han de ser reputadas como copias auténticas de su original.

8. Como último defecto señalado en la calificación se cuestiona la ausencia de legitimación de las firmas de los técnicos que suscriben el certificado final de obra.

Esta exigencia de legitimación se contiene en el artículo 49.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Como ha tenido ocasión de recordar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de febrero de 2011, 26 de abril de 2012 o 2 de agosto de 2012), el artículo 31 del Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, que aprueba los estatutos de los Colegios de Arquitectos, establece que el visado tiene por objeto acreditar la identidad del arquitecto o arquitectos responsables y su habilitación actual para el trabajo de que se trate, comprobar la integridad formal de la documentación en que deba plasmarse el trabajo con arreglo a la normativa de obligado cumplimiento, de aplicación en cada caso y efectuar las demás constataciones que le encomienden las leyes y disposiciones de carácter general. En consecuencia el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado.

Ahora bien, ha sido constante el criterio de esta Dirección General sobre la cuestión planteada (cfr. Resoluciones de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 ó 11 de marzo de 2009) en el sentido de que la autenticidad de la firma del técnico es requisito esencial para que el documento que acredita la terminación de la obra tenga la eficacia que se pretende, sin que pueda bastar el visado colegial, útil tan sólo para acreditar la cualificación profesional de quien dice firmar, pero no bastante para demostrar que la firma ha sido efectivamente puesta por él.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación del registrador en cuanto al tercer defecto y desestimarle en lo demás confirmando la calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 29 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.