

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8855 *Resolución de 16 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1 a inscribir un acta de finalización de obra autorizada por notario.*

En el recurso interpuesto por don Martín Alfonso Palomino Márquez, notario de Albacete, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María de los Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir un acta de finalización de obra autorizada por dicho notario.

Hechos

I

El día 28 de diciembre de 2018 se autorizó por el notario de Albacete, don Martín Alfonso Palomino Márquez, con el número 1.992 de protocolo, acta de finalización de obra en virtud de la cual los cónyuges don J. S. G. y doña C. M. G. declararon la terminación de una obra previamente declarada en construcción consistente en una vivienda unifamiliar sobre la finca registral número 52.024 del Registro de la Propiedad de Albacete número 1.

A los efectos que interesan en este recurso, se hizo constar en los expositivos II y III del acta lo siguiente: «II.—Que a los efectos de lo dispuesto en la vigente legislación del Suelo, declara la finalización de la referida obra. Me exhibe: a) Una Certificación expedida por el Arquitecto Técnico Don J. L. M. M., Colegiado con el número (...) del Ilustre Colegio de Albacete, y por la Arquitecto Doña C. P. R., colegiada número (...) del Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha, cuyas firmas conozco y considero legítimas, y visada por sus respectivos Colegios profesionales, acreditativa de que la edificación antes referida ha sido terminada con fecha dieciséis de Noviembre de dos mil dieciocho según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por dicho Arquitecto redactada. Fotocopia de dicha certificación que legitimo por ser idéntica a su original y dejo unido a la presente. b) Certificación de eficiencia energética de la vivienda a que se refiere este instrumento, fotocopia que legitimo por ser idéntica a su original y dejo unido a la presente. c) Resolución número 2.920 de fecha doce de Diciembre de dos mil dieciocho de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, firmado electrónicamente, cuya autenticidad ha sido verificada por mí en la página web <https://sede.dipualba.es/csv/>, que dejo incorporada, por la que se concede a los comparecientes la Licencia de Primera Ocupación de la vivienda antes referida. d) Y certificado georreferencial de dicha vivienda, firmado digitalmente, expedido por la Arquitecto Doña C. P. R., que unido a la presente. III.—Asimismo, manifiesta expresamente el compareciente, que la edificación construida y que por la presente acta se declara terminada, se destina para uso propio, por lo que no es necesaria la constitución y vigencia de las garantías exigidas en sus artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, todo ello al amparo de lo establecido en la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre; sin perjuicio de que el caso de producirse la transmisión intervivos dentro del plazo de diez años previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación del seguro por el tiempo que reste para completar los diez años».

II

Presentada el día 22 de enero de 2019 la referida acta de finalización de obra en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 406 del año: 2019.
Asiento N.º: 545 Diario: 155.
Presentado el 22/01/2019 a las 11:34.
Presentante: M. G., C.
Objeto: obra nueva terminada Protocolo N.º: 1992/2018 de 28/12/2018.
Notario: Martín Alfonso Palomino Márquez. Albacete.

Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripciones [sic] solicitada, por los siguientes defectos:

- 1) Falta el Libro del Edificio.
- 2) La certificación del técnico no expresa si la declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

En base a los siguientes Hechos:

1. C. M. G. presenta a las once horas y treinta y cuatro minutos, primera copia de una escritura otorgada en Albacete el veintiocho de Diciembre del año dos mil dieciocho número de protocolo 1992/2.018 del Notario don Martín Alfonso Palomino Márquez por la que los cónyuges casados e régimen legal de gananciales don J. S. G. y doña C. M. G., dueños de la siguiente finca registrad: 1) Vivienda unifamiliar sita en Albacete, calle (...) es la finca número 52.024 del término municipal de Albacete, Sección 3.ª, declara la finalización de obra nueva sobre la misma.

Fundamentos de Derecho:

Respecto al defecto número 1.

A) La Ley de Ordenación de la Edificación Ley 38/1999 artículo 7 dispone: “Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio”.

La Resolución 8-9-2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado dispone: “Libro del edificio. Es exigible para toda edificación (residencial o industrial, enumeradas en el art. 2 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación), incluso en los supuestos de autopromoción (y a menos que la normativa autonómica no lo exija para algún tipo concreto de edificación).—Revisa la Dirección General su tradicional doctrina (ver ap. 47) de que en los casos de autopromoción no hacía falta aportar el libro del edificio (por no existir en tal caso usuarios finales que hubiesen de ser protegidos). Y lo hace a la vista de los nuevos (tras la Ley 13/2015) arts. 9.a y 202 LH. Generalización de la exigencia del libro que ha llevado a que la Resolución conjunta DGRN-Catastro de 29-10-2015 regule el formato informático del mismo, que habrá de presentarse en el Registro de la Propiedad en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. Alude finalmente el centro directivo, al diferente tratamiento del Libro del Edificio y del seguro decenal (No exigible éste en los casos de

autopromoción), distinto trato que, dice, puede que esté justificado por el hecho de que el seguro una duración limitada, mientras que el libro del Edificio tiene vocación de permanencia”.

C) Posteriormente la Resolución de 26 de octubre de 2016 confirma la anterior resolución añadiendo: “Como se ha señalado en la Resolución de 8 de septiembre de 2016, la doctrina que esta Dirección General ha venido manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio ha sido recogida en varias Resoluciones (cfr. ‘Vistos’) señalando, resumidamente, que no se pretende tutelar el interés del promotor, sino el de los ulteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponer la exigencia de control debatida cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma. Expuesta la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo, se estima su revisión, consecuencia de los cambios introducidos por la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en el que se modifica el artículo 202 y en su párrafo tercero 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 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”.

Excepciones.

No será necesaria aportar el Libro Edificio en los siguientes casos:

- 1) Cuando la normativa autonómica exima del depósito: Resolución DGRN, 8 de septiembre de 2016.
- 2) Cuando se trate de obras nuevas antiguas del art. 28.4 TRLS: Resolución DGRN, 6 de septiembre de 2016.
- 3) Cuando se trate de edificaciones sencillas que cumplan los tres siguientes requisitos acumulativos: 1) que se trate de construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, lo que se acreditará mediante informe técnico; 2) que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público; y 3) se desarrollen en una sola planta (artículo 2, apartado 2, letra «a» LOE): Resolución DGRN, 9 de enero de 2017.

D) La Resolución 29 de octubre de 2015 de la subsecretaría en su disposición adicional segunda: “A fin de 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, conforme a lo previsto en la presente resolución, 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, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente”.

Respecto al defecto número 2.

1) Artículo 19 LH dice: “Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente”.

Artículo 45, inscripción de obras nuevas:

Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal 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.

Artículo 46 del Decreto 1093/1997, de 4 de julio: Requisitos para la inscripción del título:

“1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.

2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.

3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado 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”.

2) El Decreto Legislativo 1/2010, 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 165.1 dispone: “Están sujetos a la obtención de la licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y en particular:

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

Artículo 28. Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto...”

En cuanto a la jurisprudencia del Centro Directivo:

Resolución 2-1-2019:

Debe recordarse que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada. Es el otorgante suficientemente informado quien debe valorar adecuadamente las ventajas e inconvenientes de optar por la vía prevista en el número 1 o por la del número 4 de dicho precepto y tomar una decisión para la que no debería atender simplemente a la aparente ventaja o facilidad que ofrece al artículo 28.4 en cuanto a la reducción de requisitos documentales exigibles en comparación con los del artículo 28.1, sino considerar también otras consecuencias jurídicas que ello supone. En el presente caso, con base en todos los hechos que resultan del expediente, debe considerarse que se trata de la declaración de una obra nueva ‘por antigüedad’. Consecuentemente, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 2 8.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre”.

Obra nueva. Certificado de final de obra, expedido por técnico competente.–En principio, no debe haber dificultad en admitir que tal certificación sea suplida por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita, o presuponga, la aseveración de que la obra nueva se ajusta a la licencia, máxime si ese otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística. Ahora bien, en el caso debatido, tratándose de finca situada en Cataluña, y sobre la base de los arts. 12 y 13 de la Ley 24/1991 del Parlamento Catalán, resuelve la Dirección General que el certificado no puede ser suplido por la cédula de habitabilidad, al tener ambos documentos un contenido distinto. (R. 10-4-1995)

Obra Nueva anterior a 1990. Acreditación mediante certificado de arquitecto técnico.–Pretendida la inscripción de una declaración de obra nueva que se dice terminada con anterioridad a 1990, y cuya antigüedad se pretende acreditar mediante certificado expedido por quien dice ser arquitecto técnico, en papel común sin legitimación notarial de firma ni visado colegial, alegándose además la inexistencia de constatación registral de haberse incoado expediente de disciplina urbanística (art. 307.3 de la Ley del Suelo); la Dirección General, sobre la base de la doctrina sentada en las R y 17-6-1993, rechaza la inscripción con los siguientes argumentos: a) inexistencia de las adecuadas garantías en la certificación aportada; b) la prueba sobre la existencia de la edificación con anterioridad a la Ley 8/1990 prejuzga el régimen jurídico aplicable al acceso de la obra nueva al Registro; c) las certificaciones emitidas por Arquitecto Técnico no tienen carácter de documentos públicos, ni gozan de fehcencia; d) los documentos cuyo acceso al Registro se pretenda, incluso los complementarios, han de ser auténticos; y e) la seriedad y certeza que han de presidir los pronunciamientos registrales, y la colaboración que notarios y Registradores han de prestar en el mantenimiento de la disciplina urbanística, son razones que abonan el rechazo. (R. 4-3-1996)

Licencia de obras. Naturaleza jurídica.–Tiene una naturaleza rigurosamente reglada. Constituye un acto debido en cuanto que necesariamente debe otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación urbanística aplicable (STS 19-2-1990)

Art. 25.2 Ley 8/1990. Ámbito espacial de aplicación.–El citado precepto (en cuanto exige acreditar la obtención de licencia de edificación y certificado expedido por técnico competente para poder inscribir una declaración de obra nueva) es exigible siempre, cualquiera que sea el número de habitantes del municipio. (R. 6-9-1991)

Art. 25 de la ley del Suelo 8/1990 «En el caso resuelto, junto a certificado del técnico municipal acreditativo de la terminación de la obra existe noticia de una resolución administrativa expresiva de la falta de ajuste de la construcción a la licencia concedida; lo cual lleva a la Dirección a considerar no inscribible el documento, si bien calificando el defecto como subsanable en tanto no se conozcan por completo los términos de la licencia y sus incidencias. (R. 28-4-1992). Doctrina reiterada en R. 14-12-1992.

Segregación. Obra Nueva. Licencia. Certificación de técnico competente (arquitecto técnico). Alcance de lo afirmado por éste.—Segregado un terreno cuya calificación urbanística no consta, y construido sobre él un edificio con local y viviendas, se aportan licencia previa de alineación y posterior de construcción suplementaria de un «aprovechamiento bajo cubierta». Resuelve la Dirección que es precisa la licencia de segregación (en base a los mismos argumentos que posteriormente esgrimiría la R. 17-1-1995 y la de edificación (pues la concesión de las antes dichas, de carácter accesorio, no puede suplir la falta de la básica). Por otro lado, se testimonia en la escritura una certificación expedida por arquitecto técnico, relativa a la conformidad de la obra nueva, en parte construida, con la licencia, habiéndose expedido dicha certificación con posterioridad a la escritura. Habiendo comparecido dicho técnico al otorgamiento de ésta para acreditar la conformidad del proyecto con la licencia, entiende la Dirección que, no cuestionada la competencia del técnico, la intervención de éste en la escritura cumple la exigencia legal, siempre, claro está, que se justifique la existencia de la licencia. (R. 5-1-1995).

Por último, en cuanto a la aportación del certificado final de obra visado por el Colegio Oficial al que hace referencia la señora F., la Dirección General se ha pronunciado en cuanto a su valor jurídico.

Visado colegial. Ley del Suelo 8/1990. Art. 25.2. Certificación del arquitecto.—A efectos registrales no precisa del visado colegial, sin perjuicio del alcance de este requisito en su ámbito específico. Por otro lado, de los términos del art. 25 de la Ley 8/1990 parece confiarse a la exclusiva responsabilidad del técnico la garantía de la veracidad y exactitud de la correspondencia entre la obra nueva declarada y la licencia en que se ampara (doctrina que reitera la R. 4-12-2006, BOE 9-1-2007). (R. 9-2-1994). La inceseridad del visado colegial es reiterada, ya en vigor el RD 1093/1997, por la R. 5-2-2011 (BOE 28-4) y R. 31-8-2017 (BOE 21-09) y, a modo de obiter dicta, por la R. 1-12-2015 (BOE 28-12). R. 11-2-2009.

En consecuencia, el registrador que suscribe suspende la inscripción pretendida por los defectos subsanables señalados al principio de esta nota. No se practica nota preventiva de suspensión por no solicitarse.

Contra dicha calificación se podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Payá y Roca de Togores registrador/a de Registro Propiedad de Albacete 1 a día once de Febrero del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior calificación, don Martín Alfonso Palomino Márquez, notario de Albacete, interpuso recurso el día 20 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1) Que el día 28 de Diciembre de 2018 autoricé acta de finalización de obra en la que entre otros documentos se incorporaba el certificado final de obra visado por el Colegio de Arquitectos y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos en el que el Arquitecto Director de la Obra certificaba que “con fecha 15 de Noviembre de 2.018, la edificación reseñada ha quedado terminada bajo mi dirección de conformidad con el Proyecto objeto de Licencia...”

2) Presentada esta escritura el día 22 de Enero de 2.019, la Registradora de la Propiedad número 1 de Albacete, suspende la inscripción por el siguiente defecto: "2) La certificación del Técnico no expresa si la declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia".

3) Que antes de fundamentar este recurso quiero poner de manifiesto los siguientes extremos:

a. Que la prolija fundamentación jurídica de la calificación registral, en muchos de sus aspectos totalmente sin conexión con el tema debatido, hace sospechar al recurrente que está refiriéndose a un título distinto a la escritura calificada. No de otra manera puede entenderse los términos en que literalmente se expresa la Registradora "por último, en cuanto a la aportación del certificado final de obra visado por el Colegio Oficial al que hace referencia la señora F. (...)".

b. Entiende el recurrente que fundamentar jurídicamente una calificación, en cualquier caso, no representa citar sin orden ni concierto todos los preceptos urbanísticos aplicables a todas las escrituras de obra nueva, pues tanto deja de fundamentarse un recurso cuando es insuficiente la argumentación jurídica como cuando, sin medida, se relacionan preceptos y doctrinas jurisprudenciales no atinentes al caso.

4) Que el recurso que se interpone contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Albacete número 1, se sustenta en lo siguiente,

Fundamentos jurídicos:

Primero.—Que de acuerdo con lo que se dice en los apartados anteriores, atendida la falta de coherencia entre la cuestión debatida y la supuesta fundamentación jurídica de la suspensión, hace que la calificación jurídica carezca de fundamentación suficiente, máxime cuando, por lo dicho, parece que esté refiriéndose a un título distinto al realmente calificado.

Segundo.—Que este recurrente entiende que las expresiones "declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia" y la de "ha quedado terminada bajo mi dirección de conformidad con el proyecto objeto de licencia", son total y absolutamente equivalentes, debiendo por tanto producir idénticos efectos jurídicos, ya que ambas cumplen la totalidad de las normas aplicables al caso.

Otra cosa sería estar en un derecho arcaizante en que el empleo de fórmulas sacramentales es imprescindible para que se produzcan los efectos jurídicos queridos por la Ley.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2019. En dicho informe expresaba lo siguiente:

«(...) A la vista de las alegaciones del recurrente, tal y como manifiesta: (...)

Efectivamente se acompaña testimoniado con la firma legitimada por el Notario recurrente un certificado final de obra en el que se hace constar la declaración de obra nueva terminada de conformidad con el proyecto objeto de licencia, con lo que rectifico mi calificación en cuanto al defecto número dos relativo a la certificado del técnico, y

Respecto al defecto 1, relativo a la falta de aportación del falta el Libro del edificio, mantengo mi nota de calificación.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley

de Suelo y Rehabilitación Urbana; 169 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 23.2 Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 45 y 46 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 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996, 2 de octubre de 1998, 22 de marzo y 21 de noviembre de 2001, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 20 de abril, 23 de mayo y 13 de octubre de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero y 25 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 14 de abril, 8 de mayo y 3 y 13 de diciembre de 2010, 26 de enero y 7 de julio de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 19 de marzo, 16 de septiembre y 28 de octubre de 2014, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 9 de junio y 12 de diciembre de 2017, 29 de mayo y 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo y 4 de abril de 2019.

1. El título cuya calificación es objeto del presente recurso es un acta notarial en la que los titulares registrales de determinada finca hacen constar la terminación de una obra previamente declarada en construcción consistente en una vivienda unifamiliar.

En dicha acta el notario hace constar, entre otros extremos, lo siguiente: «II.–Que a los efectos de lo dispuesto en la vigente legislación del Suelo, declara la finalización de la referida obra. Me exhibe: a) Una Certificación expedida por el Arquitecto Técnico Don J. L. M. M., Colegiado con el número (...) del Ilustre Colegio de Albacete, y por la Arquitecta Doña C. P. R., colegiada número (...) del Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha, cuyas firmas conozco y considero legítimas, y visada por sus respectivos Colegios profesionales, acreditativa de que la edificación antes referida ha sido terminada con fecha dieciséis de Noviembre de dos mil dieciocho según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por dicho Arquitecto redactada. Fotocopia de dicha certificación que legitimo por ser idéntica a su original y dejo unido a la presente (...) III.–Asimismo, manifiesta expresamente el compareciente, que la edificación construida y que por la presente acta se declara terminada, se destina para uso propio, por lo que no es necesaria la constitución y vigencia de las garantías exigidas en sus artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, todo ello al amparo de lo establecido en la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre; sin perjuicio de que el caso de producirse la transmisión intervivos dentro del plazo de diez años previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación del seguro por el tiempo que reste para completar los diez años».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, según expresa en su calificación, existen dos defectos: «1) Falta el Libro del Edificio. 2) La certificación del técnico no expresa si la declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia».

El notario autorizante del acta calificada impugna únicamente el defecto número 2, alegando que, a su juicio, la calificación impugnada carece de motivación jurídica suficiente; y que se han cumplido las normas aplicables al caso, pues las expresiones «declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia» y la de «ha quedado terminada bajo mi dirección de conformidad con el proyecto objeto de licencia», son total y absolutamente equivalentes, debiendo por tanto producir idénticos efectos jurídicos.

2. Como ha quedado expuesto en los antecedentes de hecho, la registradora, a la vista del recurso, rectificó la calificación respecto del único defecto impugnado (respecto del cual no procede, por tanto, pronunciarse) mientras que la mantuvo respecto del primer defecto, relativo a la falta de aportación del libro del edificio, respecto del cual nada expresa el notario en su escrito de impugnación. Por ello, dicha calificación debe

ser confirmada, conforme a la reiterada doctrina de esta Dirección General sobre la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio, expresadas, entre otras, en las Resoluciones citadas en la calificación impugnada, con criterio mantenido (para un supuesto en que era aplicable la legislación de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha) en la más reciente Resolución de 29 de mayo de 2018.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en cuanto al defecto expresado con el número 1, y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 16 de mayo de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.