

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15555 *Resolución de 24 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 40, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de crédito refaccionario sobre determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por don J. F. A., en nombre y representación de la sociedad «Fernández Molina Obras y Servicios, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 40, don Carlos Pindado López, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de crédito refaccionario sobre determinadas fincas.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 24 de enero de 2025, se solicitaba la anotación preventiva de crédito refaccionario a favor de la sociedad «Fernández Molina Obras y Servicios, SA», en relación con determinado contrato de ejecución de obra de fecha 18 de noviembre de 2022, para las fincas registrales números impares correlativos de 25.821 a 25.857, ambas inclusive, del Registro de la Propiedad de Madrid número 40.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 40, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Naturaleza del documento: instancia privada.
Fecha del documento: 24 de enero de 2025.
N.º de Entrada en el Registro: 171/2025.
N.º de Asiento y Diario: 146/2025.

Previa su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, y conforme establece el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico:

1. Que en virtud del título arriba señalado, que motivó el asiento de presentación del diario, he inscrito parcialmente el precedente documento en el día de hoy donde se indica a continuación:

Finca 25821, anotación letra B, con número de Código Registral Único o CRU 28146000297289.

Finca 25823, anotación letra B, con número de Código Registral Único o CRU 28146000297296.

Finca 25825, anotación letra B, con número de Código Registral Único o CRU 28146000297302.

Finca 25827, anotación letra B, con número de Código Registral Único o CRU 28146000297319.

Finca 25829, anotación letra B, con número de Código Registral Único o CRU 28146000297326.

Finca 25831, anotación letra B, con número de Código Registral Único o CRU 28146000297333.

Finca 25833, anotación letra B, con número de Código Registral Único o CRU 28146000297340.

Finca 25835, anotación letra B, con número de Código Registral Único o CRU 28146000297357.

Respecto del resto de las fincas objeto del título he denegado la extensión de la anotación por los hechos y fundamentos de derecho que luego diré.

2. Que en relación con dicho título se han producido las siguientes incidencias del procedimiento:

- Calificado parcialmente y suspendida parcialmente la calificación y despacho el 5 de febrero de 2025.
- Notificada la calificación el 5 de febrero de 2025.
- Prorrogado el asiento el 5 de febrero de 2025.
- Calificado con defecho [sic] el 13 de febrero de 2025.
- Notificada la calificación el 13 de febrero de 2025. Prorrogado el asiento el 13 de febrero se [sic] 2025.
- Aportado documento complementario el 13 de febrero de 2025.
- Aportado documento complementario el 13 de febrero de 2025.

3. Que los asientos practicados tienen las siguientes actas de inscripción:

Por tanto, anoto preventivamente a favor de la sociedad Fernández Molina Obras y Servicios SA el crédito refaccionario sobre esta finca en los términos expresados, al amparo del último inciso del primer párrafo del artículo 155 del Reglamento Hipotecario y doctrina concordante de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; realizando la misma operación sobre siete fincas más –registrales números impares correlativos de la 25821 a la 25835, ambas inclusive–, si bien deniego la extensión de dicha anotación en el resto de fincas solicitadas –números impares correlativos de la 25837 a la 25857 ambas inclusive–, por los hechos y fundamentos de derecho que se indican en la certificación de despacho.

4. Que simultáneamente con la presente certificación expido certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos.

5. Que la inscripción se practica en virtud de los siguientes documentos principales y complementarios, que se archivan en el legajo electrónico:

- 5.1 Solicitud de anotación de crédito refaccionario de 24 de enero de 2025.
- 5.2 Contrato de ejecución de obras suscrito el 18 de noviembre de 2022.
- 5.3 Escritura de renuncia a la preferencia de cobro otorgada el 13 de febrero de 2025 ante el notario de Madrid don Antonio Domínguez Mena, número 331 de su protocolo.

Observaciones:

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de la publicidad registral, conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Identidad de los otorgantes del contrato: el mencionado contrato de ejecución de obras está suscrito electrónicamente con fecha 21 de noviembre de 2022 por los citados representantes de la propiedad y del contratista, con firma electrónica reconocida, cuya identidad, autenticidad e integridad he podido comprobar tras la remisión del contrato a

través de la Sede Electrónica del Colegio Nacional de Registradores, lo que verifico de acuerdo con lo previsto los artículos 25.2, 26 y 46 del Reglamento eIDAS, Reglamento UE n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014, así como al amparo de las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de julio de 2013, 23 de enero de 2018, 2 de octubre de 2019 y 26 de julio de 2024.

La consulta y comprobación de la representación en el Registro Mercantil se realiza en virtud de lo señalado en la Disposición Adicional Primera de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción tras la entrada en vigor de la Ley 11/23 de registro electrónico (arts. 1 y 2.b); el penúltimo párrafo del artículo 103 de la Ley Hipotecaria y de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –cfr., entre otras, las Resoluciones de 11 de abril de 2022 y 16 de enero de 2025–.

Denegación parcial:

En relación con las fincas solicitadas números impares correlativos de la 25837 a la 25857 ambas inclusive, deniego la extensión de las anotaciones de crédito refaccionario por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Mediante instancia la sociedad Fernández Molina Obras y Servicios SA, solicita tomar a su favor anotación preventiva de crédito refaccionario sobre las fincas números impares correlativos de la 25821 a la 25857 ambas inclusive, pertenecientes a la sociedad Quantum Villages SL.

Segundo. El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 11/23 de registro electrónico, establece que en los títulos que contengan más de una finca la calificación se realizará finca a finca. Por tanto, y a la vista de la existencia de asientos registrales que afectan a parte de las fincas afectadas por la anotación, debo escindir mi actuación accediendo a la anotación para algunas fincas y denegándola para otras.

Tercero. En relación con las fincas números impares correlativos de la 25837 a la 25857, ambas inclusive, el pasado 11 de febrero inscribí la declaración de finalización de las obras realizadas sobre dichas fincas, en virtud de un título presentado con anterioridad a la solicitud de anotación. En el título que motivó dicha declaración se recoge un certificado de final de obra expedido por los arquitectos directores de la obra en el que se dice que las obras terminaron el 5 de diciembre de 2024.

Tercero [sic]. En relación con la finca 25853, dicha finca figura inscrita a favor de don J. A. A. R. en virtud de un título también presentado con anterioridad a la solicitud de anotación. El citado señor es por tanto un tercero hipotecario que no ha tomado parte en el contrato refaccionario.

Fundamentos de Derecho:

Se han apreciado, previo examen y calificación conforme al Artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, los siguientes defectos:

1. Para poder anotar un crédito refaccionario es necesario que las obras no hayan concluido.

El artículo 42.8.º de la Ley Hipotecaria dice que el acreedor refaccionario podrá pedir la anotación preventiva de su crédito “mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.”

Por su parte, el artículo 92 de la Ley Hipotecaria dice que “La anotación a favor del acreedor refaccionario caducará a los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción”.

Finalmente, el artículo 93 de dicha norma establece que “El acreedor refaccionario podrá pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al expirar el término señalado en el artículo anterior no estuviere aún pagado por completo de su crédito, por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato”. Esta posibilidad de convertir la anotación preventiva en inscripción de hipoteca ha sido interpretada por la doctrina como una “manifestación del propósito del legislador de favorecer las actividades de reparación, mejora o rehabilitación de edificaciones mediante un instrumento idóneo de garantía, ya consolidado, como es la hipoteca que, al constituirse necesariamente mediante escritura pública, asegura la prestación del consentimiento del deudor en forma auténtica y, por ende, una mayor protección al mismo.” (Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2011, FJ 3.º).

En el mismo sentido se pronunciaron las Resoluciones de la DGRN de 9 de junio de 1911 y 20 de noviembre de 2020; en esta última resolución se recuerda, además, que según doctrina reiterada del Centro Directivo los asientos practicados en el Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por último, y en lo que atañe a la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en un certificado técnico de final de obra, estas quedan bajo la exclusiva responsabilidad del técnico certificador, según afirma la propia Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015, 20 de junio de 2019 o 5 de abril de 2020).

2. La finca 25853 no está inscrita a favor del promotor o deudor refaccionario.

El artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria, relativo al tracto hipotecario, dice que: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”. Por tanto, no cabe anotar un derecho sobre la finca que no pertenece a uno de los contratantes.

Acuerdo:

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, el Registrador que suscribe deniega la extensión de la anotación solicitada, pero únicamente en relación con las fincas números impares correlativos de la 25837 a la 25857, ambas inclusive.

Contra este acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Carlos Pindado López registrador/a del del [sic] Registro de la Propiedad de Madrid 40 a día 19 de febrero de 2025.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. A., en nombre y representación de la sociedad «Fernández Molina Obras y Servicios, SA» interpuso recurso el día 10 de abril de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Expongo

1. (...)

21. Un crédito refaccionario es aquel que se contrae y emplea en la construcción, conservación o reparación de una cosa.

22. En su evolución histórica, la jurisprudencia ha tendido hacia una interpretación amplia de lo que debe entenderse por crédito refaccionario, según la cual lo es no solo el que deriva de un préstamo, sino también cualquiera que derive de un contrato que haya contribuido de modo directo a los resultados de la construcción.

Puede citarse, en este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2000 al afirmar que: “El crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo en el sentido técnico jurídico que ha de darse a este contrato sino también de aquellos otros que hayan contribuido por modo directo al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, y la palabra anticipar que usa el art. 59 LH para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra, siendo la palabra ‘cantidad’ una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el art. 1273 CC, máxime cuando el art. 60 de la propia ley habla de ‘dinero o efectos en que consistan los mismos créditos’ (...) Dicha doctrina jurisprudencial (...) es la que ha sido reiterada en otras sentencias posteriores como la de 5-7-90, a cuyo tenor el crédito refaccionario exige que su origen sea un préstamo ‘u otro contrato para obras de reparación, construcción o fabricación de la cosa’, y la de 9-7-93, que considera créditos refaccionarios todos los ‘que hayan contribuido por modo directo al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble’”.

23. El artículo 42 de la LH dispone que “Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: (...) Octavo. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción” y, en este mismo sentido, el artículo 59 de la LH establece que “El acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que, de una vez o sucesivamente, anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquier forma legal haya celebrado con el deudor”.

24. En el presente caso, como se ha anticipado, no se ha puesto en duda la naturaleza refaccionaria del crédito derivado a favor de Fernández Molina, sino que el registrador calificador únicamente ha rechazado la inscripción instada por considerar que las obras objeto de refacción ya habrían finalizado cuando se instó la correspondiente anotación preventiva.

25. Se ha expuesto en sede de Hechos como “las obras que sean objeto de refacción” a los efectos del artículo 42 de la LH, según se establece en el Contrato, se corresponden con la edificación de 19 viviendas sobre las fincas números impares correlativos de la 25.821 a la 25.857, inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 40 de Madrid. Por ello, cuando se instó la anotación preventiva que ha sido objeto de reclamación esas obras no estaban completadas.

26. A este respecto, a la hora de valorar lo que ha de entenderse por “las obras que sean objeto de refacción”, debe considerarse lo dispuesto en el artículo 1.281 del Código Civil (“Cc”) respecto a la interpretación literal de los contratos; el artículo en el 1.091 del Cc, al establecer que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”; y en el artículo 1.258 del Cc, al disponer que “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

27. En segundo lugar, se ha expuesto también cómo ha sido la propia deudora refaccionaria Quantum la que, en atención a sus actuaciones, ha manifestado no considerar terminadas las obras objeto de la refacción cuando, con posterioridad a instar la inscripción de la finalización de las obras, manifestó su decisión de resolver el Contrato alegando el “abandono” y falta de “ejecución y terminación” de trabajos correspondientes a las fincas números impares 25.837 a 28.557.

28. Por último, ha de señalarse que la inscripción de fin de obra instada por la deudora refaccionaria, y a la que se refiere el registrador calificador, no cumplió con los requisitos legalmente establecidos para su procedencia, precisamente porque, como se ha dicho, la promotora, propietaria y deudora refaccionaria no consideraba realmente terminadas las obras.

29. A este respecto, la declaración de obra nueva terminada debe efectuarse en escritura pública (artículo 3 de la LH), estableciendo el artículo 28 de la Ley del Suelo que los notarios y registradores, para autorizar e inscribir una obra nueva terminada deben exigir: “la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística”, la “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”, “la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto”, los documentos que acrediten “el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios” y “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, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada (...)”.

30. En este sentido, entre los documentos que han de ser comprobados para la correspondiente inscripción de obra nueva terminada, según los identifica el propio registrador calificador (Anexo 10), se encontrarían la declaración responsable de primera ocupación y el libro del edificio, que, a su vez, debe incluir el correspondiente acta de recepción de la obra (vid. Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, artículo 14 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación y artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

31. Pues bien, como ya se ha expuesto en el Hecho Tercero de este escrito, aunque la declaración de fin de obra se instó por la sociedad deudora/promotora/propietaria el 17 de febrero de 2025, en virtud de una escritura notarial de la misma fecha, (i) el acta de recepción se ha pretendido sustituir por una recepción tácita de 21 de enero de 2025; (ii) la declaración responsable de primera ocupación se efectuó el 20 de febrero de 2025; y (iii) el título objeto de inscripción es, en realidad, la escritura de ratificación y complemento de acta de acreditación de fin de obra que otorgó Quantum el 6 de febrero de 2025.

32. En definitiva, como se ha anticipado, la sociedad deudora, promotora y propietaria instó un fin de obras siendo consciente de que no cumplía con los requisitos legalmente establecidos al efecto, como maniobra para tratar de perjudicar los intereses de Fernández Molina como acreedor refaccionario».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 22 de abril de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1923 del Código Civil; 1, 38, 40, 42, 55, 59 a 64, 82 y 92 a 95 de la Ley Hipotecaria; 18, 20 a 23, 26, 27 y 35 de la Ley de 21 de agosto de 1893 sobre hipoteca naval; 270.3.º y 271.1 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 155 a 160, 166, 197 y 206 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de abril de 1975, 21 de mayo de 1987, 30 de marzo y 5 de julio de 1990, 9 de julio de 1993, 22 de julio de 1994, 21 de julio de 2000 y 6 de febrero de 2006; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril de 1876, 19 de febrero de 1896, 14 de junio de 1899, 9 de junio de 1911, 29 de marzo de 1954, 10 de diciembre de 1999, 12 de marzo de 2004, 6 de abril de 2006, 17 de mayo de 2010 y 10 de octubre de 2011,

y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de noviembre de 2020.

1. En el presente recurso ha de decidirse si puede o no practicarse la anotación preventiva de un crédito refaccionario cuando ya se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la finalización de las obras que son objeto de la refacción.

El registrador deniega la práctica del asiento solicitado por entender que la anotación del crédito refaccionario tiene una regulación específica que sólo la admite mientras no hayan concluido las obras, según resulta de los artículos 42.8.º y 92 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega, en esencia, que, a pesar de que registralmente se hubiese hecho constar el fin de las obras por nota marginal, dichas obras seguían en curso, como pretende acreditarse con diversa documentación, y que, por tanto, no estando concluidas en la realidad jurídica extrarregistral las obras, debe procederse a la anotación preventiva del crédito refaccionario que se solicita.

2. Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Sentado lo anterior, ha de advertirse que en nuestro ordenamiento jurídico no existe norma alguna que defina el crédito refaccionario.

El Código Civil se limita a establecer determinada preferencia legal en favor de los créditos refaccionarios sobre los inmuebles que hubiesen sido objeto de la refacción, distinguiendo según consten o no en el Registro de la Propiedad (cfr. artículo 1923, números 3 y 5).

La Ley Hipotecaria dispone que el acreedor refaccionario puede exigir anotación preventiva –con los efectos de la hipoteca– sobre la finca refaccionada (cfr. artículo 59 en relación con los artículos 42.8.º, 60 a 65 y 92 a 95).

Asimismo, se regula la preferencia del crédito refaccionario en la Ley sobre hipoteca naval (cfr. artículos 18, 20 a 23, 26, 27 y 35) y en el texto refundido de la Ley Concursal (artículos 270.3.º y 271.1).

Siguiendo la doctrina sentada por la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2011, puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad.

En efecto, la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia de 21 de julio de 2000 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente Resolución), a la hora de proporcionar rasgos definitorios de esta figura, ha puesto de manifiesto que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico-jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros negocios que contribuyan de forma directa al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario.

Por otro lado, la palabra anticipar, empleada por el artículo 59 de la Ley Hipotecaria para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra, siendo el término «cantidad» una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el artículo 1273 del Código Civil, máxime cuando el artículo 60 de la Ley Hipotecaria se refiere al «dinero o efectos en que consistan los mismos créditos».

Con dicha Sentencia, el Tribunal Supremo se aparta de anteriores pronunciamientos en los que se mantenía el llamado concepto estricto de crédito refaccionario, el cual se

ceñía exclusivamente al derivado de un contrato de préstamo de dinero destinado a la construcción o reparación de un edificio.

Ahora bien, aun manteniendo el concepto amplio de crédito refaccionario, el Tribunal Supremo entiende que el mismo «no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles».

Y es que, en aquellos casos también calificados como supuestos de crédito refaccionario, se desprendía que el acreedor había ejecutado la propia obra del edificio o bien había suministrado elementos, integrados de forma fija en el inmueble en cuestión.

4. Respecto del concreto defecto expresado en la calificación impugnada, no cabe sino confirmar el criterio del registrador, toda vez que el reconocimiento del concepto amplio de crédito refaccionario que el Tribunal Supremo ha tomado en consideración, según ha quedado expuesto, no puede llegar al extremo de soslayar el requisito temporal que, a efectos de su protección registral, se exige inequívocamente en la legislación hipotecaria (cfr. las Resoluciones de 19 de febrero de 1896 y 9 de junio de 1911, según las cuales es requisito indispensable para la práctica de la anotación que las obras no se hallen terminadas).

Ya en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 se expresaba que «si digno es de ser considerado como hipotecario el crédito del que da su dinero para la construcción o reparación de un edificio, después de invertirse en la obra toda la cantidad convenida, aun en el caso de que expresamente no se haya pactado la hipoteca, digno es también de ser considerado como hipotecario por las cantidades que parcialmente vaya anticipando mientras dure la edificación, concediéndole al efecto el derecho de exigir una anotación preventiva sobre la finca refaccionada por las cantidades que hubiere anticipado».

El artículo 42.8.º de la vigente Ley Hipotecaria reconoce al acreedor refaccionario el derecho a pedir anotación preventiva «mientras duren» las obras que son objeto de la refacción; el artículo 92 de la misma ley precisa el momento de la caducidad de esta anotación, a «los sesenta días de concluidas las obras», permitiendo el artículo 93 de la Ley Hipotecaria al acreedor refaccionario pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca.

El mismo criterio se sigue en el artículo 166.7.ª del Reglamento Hipotecario, al referirse a la necesidad de que en la anotación del crédito refaccionario se indique brevemente la clase de obras que «se pretende ejecutar». Precisamente la previsión de conversión de la anotación preventiva en inscripción de hipoteca no es sino manifestación del propósito del legislador de favorecer las actividades de reparación, mejora o rehabilitación de edificaciones mediante un instrumento idóneo de garantía, ya consolidado, como es la hipoteca que, al constituirse necesariamente mediante escritura pública, asegura la prestación del consentimiento del deudor en forma auténtica y, por ende, una mayor protección al mismo.

En consecuencia, constando registralmente por nota marginal que las obras han concluido, y estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales en virtud del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, no cabe sino confirmar la nota de calificación del registrador, no pudiendo practicarse anotación preventiva de crédito refaccionario cuando de los propios asientos del Registro resulta la terminación de las obras, y, por lo tanto, el incumplimiento de la «conditio iuris» («mientras duren las obras») que para la práctica de la anotación preventiva de crédito refaccionario exige el artículo 42.8.º de la Ley Hipotecaria.

A este respecto, debe recordarse que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, practicados los asientos –en el presente caso, la referida nota marginal de terminación de la obra de fecha 11 de febrero de 2025, en virtud de acta notarial

autorizada el día 17 de enero de 2025, a la que se encuentra incorporada, entre otros documentos, certificación final de obra expedida el día 5 de diciembre de 2024—, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa por la que se han practicado los asientos, con los consiguientes efectos de legitimación que los mismos generan.

5. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General se ve en la obligación de recordar, por último, que queda bajo la exclusiva responsabilidad del técnico certificador del fin de obra la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015, 20 de junio de 2019 o 5 de abril de 2020).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.