

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10278** *Resolución de 22 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, a la inscripción de una escritura de declaración obra nueva.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, el día 23 de octubre de 2014, bajo el número 757 de protocolo, se formalizó la declaración de obra nueva terminada –una vivienda unifamiliar– sobre determinado solar resultante del derribo de una construcción anterior. En dicha escritura constan testimoniadas licencia de obras y licencia de primera ocupación, según sendas certificaciones expedidas por doña D. M. M. M, en su condición de oficial mayor y de oficial mayor-secretaria accidental, respectivamente, del Ayuntamiento de Isla Cristina. Mediante diligencia de fecha 28 del mismo mes, consta protocolizada certificación expedida con fecha 20 de octubre de 2014, por el arquitecto autor del proyecto y director de la obra, con la descripción de la obra nueva terminada, ajustada al proyecto aprobado para el que se obtuvo la licencia, en términos coincidentes con la descripción que consta en dicho instrumento público.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Lepe la referida escritura de declaración obra nueva, fue objeto de calificación negativa emitida el día 25 de marzo de 2015 por el registrador, don Miguel Verger Amengual, que, a continuación, se transcribe: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos I.–Al declararse una obra nueva terminada, es necesario para su inscripción el previo depósito del Libro del Edificio en este Registro, sin que conste a día de hoy presentada tal solicitud de depósito y Libro. II.–La licencia de obra y la de primera ocupación testimoniadas en la escritura aparecen firmadas únicamente por el Secretario accidental y la Oficial Mayor, respectivamente, del Ayuntamiento de Isla Cristina, sin que conste el “visto bueno” de la Alcaldesa de dicho municipio, por lo que el documento incorporado a la escritura no reúne los requisitos necesarios para acreditar la concesión de la citada licencia. III.–En el certificado expedido por el arquitecto, acreditativo de la descripción de la obra, no constan los datos relativos al nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo del título en el que se declara la obra nueva, en los términos que establece el artículo 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, siendo dichos datos de obligada constancia en caso de aportación del certificado del técnico una vez otorgada la escritura, como sucede en este caso. Fundamentos de Derecho: I.–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, en su redacción dada por el Decreto 327/2012, de 10 de julio, que establece la exigencia del previo depósito del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad para el caso de que la obra se declare terminada. Y Artículo 7 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, II.–Artículos 203, 204 y 205 del Real Decreto 2568-1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, estableciendo el último que “Las certificaciones se expedirán por orden del Presidente de la Corporación y con su ‘visto bueno’, para significar que el Secretario o funcionario que las expide y autoriza está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica. Irán rubricadas al margen por el Jefe de la Unidad al que corresponda, llevarán el sello de la Corporación y se reintegrarán, en su caso, con arreglo a la respectiva Ordenanza de exacción, si existiere”; y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 2011, que resuelve que “la necesidad del visto bueno del Alcalde viene impuesta por el artículo 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, conforme al cual dicho visto bueno tiene por objeto significar que el Secretario o funcionario que expide y autoriza la certificación está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica”. III.–El Artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y el 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 exigen la certificación de la descripción de la obra por parte del técnico competente, al igual que el Artículo 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, que establece, en cuanto al Certificado del técnico acreditativa de la descripción de la obra, que “La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse: 1. Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que, en cada caso, proceda. 2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse. 3. Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento número del protocolo”. En su virtud, Acuerda Suspender la inscripción interesada en el precedente documento, por los defectos subsanables antes expresados de I) No haberse depositado en este Registro el Libro del Edificio relativo a la obra declarada; II) no reunir la licencia de obra y la de primera ocupación incorporadas a la escritura los requisitos necesarios para acreditar su concesión, al carecer del visto bueno del alcalde. Y III) Resultar incompleto el certificado expedido por el arquitecto, acreditativo de la descripción de la obra, al no constar los datos relativos al nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo del título en el que se declara la obra nueva. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente. Contra la nota de calificación negativa (...) Lepe, veinticinco de marzo del año dos mil quince El registrador (firma ilegible) Fdo: Miguel Verger Amengual». El día 1 de abril de 2015, el mismo notario autorizó sendas diligencias de complemento y de subsanación, respectivamente, de la escritura reseñada. La primera con el fin de complementar la licencia de primera ocupación testimoniada en la escritura, haciendo constar el notario la legitimidad de la firma doña M. D. M. M., oficial mayor-secretaria accidental del Ayuntamiento de Isla Cristina puesta en ella, y su juicio de notoriedad acerca de la vigencia de dicho cargo al tiempo de su expedición. Y la segunda para subsanar un error material padecido por dicho notario en cuanto a la expresión del juicio de legitimación de la firma del arquitecto puesta en la certificación acreditativa de la descripción de la obra nueva declarada. Vigente el asiento de presentación se presentó testimonio de las reseñadas

diligencias en el Registro de la Propiedad de Lepe, y fue emitida nueva nota de calificación el día 16 de abril de 2015, notificada por telefax el día 22 de abril de 2015, por la que el registrador de la Propiedad de Lepe hace constar lo siguiente: «Habiéndose aportado el día 1 de Abril del año 2015 testimonio de las diligencias complementarias extendidas el mismo día, por el citado Notario autorizante de la escritura relacionada, en la que sólo se subsanan los defectos recogidos bajo los epígrafes I –relativo al previo depósito del Libro del Edificio– y II –únicamente en cuanto a la licencia de primera ocupación– de la nota de calificación de fecha 25 de marzo del año 2015, subsisten los defectos señalados en la misma bajo los epígrafes II –en relación a la licencia de obra– y III –relativo al certificado expedido por el arquitecto–, por lo que se mantiene dicha calificación en cuanto a tales defectos (...)».

## III

El día 30 de abril de 2015, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el día 4 de mayo de 2015, el notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso contra la calificación, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «Relativos al primer defecto: No constar el visto bueno del alcalde en la certificación de la licencia de obras testimoniada en la escritura. Al haber desaparecido respecto de la licencia de primera ocupación defecto análogo al que aquí tratamos, entendemos que el actual carece ya de relevancia, en el curso del presente procedimiento registral, para impedir la inscripción de la escritura presentada por las razones que a continuación se exponen: 1.–La aportación de la licencia de primera ocupación hace innecesaria la de la licencia de obras. En efecto, al haberse incorporado a la escritura calificada la oportuna licencia de primera ocupación, en la que se contiene referencia expresa al otorgamiento de la licencia de obras, con expresión de su fecha, n.º de resolución, promotor, tipología edificatoria, situación (calle y n.º), n.º de visado del proyecto, y que da fe de la ejecución de la obra y de la terminación de la misma conforme a las prescripciones de la licencia de obras, queda cumplido el deber que a notarios y registradores impone el art. 20.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en orden a la exigencia de "la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística", interpretado este precepto sistemáticamente y en atención a su finalidad. En primer lugar, avala esta interpretación el art. 7 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (en adelante, RDU), que al definir el objeto y alcance de la licencia de primera ocupación, establece: "Artículo 7. Tipología de licencias urbanísticas. Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes: (...) d. De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.". En segundo lugar, constituye fundamento de la misma la jurisprudencia emanada del propio Tribunal Supremo. El Alto Tribunal ya había reconocido el carácter y función de esta licencia, bajo el imperio de los artículos 178.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 abril 1976 y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 junio 1978, al declarar en la St. 14 de diciembre de 1998 que "tiene por finalidad constatar si la obra ejecutada se ajusta en realidad a la licencia de obras concedida, y verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina". Pero en el bien entendido de que si existen desviaciones con respecto al proyecto autorizado por la licencia de obra, la licencia de primera ocupación deberá ser denegada aunque el edificio reúna las condiciones de seguridad y salubridad que permitan destinarlo al uso de vivienda (STS 8 noviembre 2003). Por otra parte, al otorgar la licencia de primera ocupación la Administración no se limita a comprobar el ajuste de la edificación en sí con

la licencia, sino que verifica también que la obra haya terminado al amparo de licencia no caducada (SSTS 29 junio 1981 y 4 diciembre 1985), así como el cumplimiento de las condiciones impuestas por la licencia de obras, por ejemplo, los compromisos de urbanización asumidos (STS 14 mayo 2001) o las cesiones obligatorias (STS 3 diciembre 2001). En tercer lugar, sirve de apoyo a esta interpretación la doctrina formulada por ese mismo Centro Directivo. Así, en la Resolución 10 abril de 1995, declaró ya que queda reservado a la "licencia de primera ocupación, el cometido de acreditar que la vivienda cumple la condiciones impuestas en la licencia y correspondiendo su otorgamiento al propio Ayuntamiento, de modo que sólo esta licencia puede suplir a la certificación prevenida en el art. 32,2.º de la Ley del Suelo" (equivalente al art. 20 de la vigente LS). Igualmente, la Resolución de 21 de noviembre de 2001 reconoce el alcance y efectos de la licencia de primera ocupación en orden a la acreditación del cumplimiento de la legalidad urbanística, en un caso en que se habían llevado a cabo modificaciones en la obra nueva respecto del proyecto para el que se obtuvo la licencia de obras, y frente a la exigencia de la nota de calificación de que se aportara nueva licencia de obras del Ayuntamiento que amparara dicha modificación, afirmó que "mediante la licencia de ocupación que se testimonia en la escritura calificada queda acreditada, conforme a las disposiciones aplicables, que dicha modificación del edificio está ajustada a la legislación urbanística". Finalmente, corrobora la expresada interpretación el art. 27 RDU, al establecer: "Artículo 27. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación. 1. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación y de la normativa vigente en materia de eficiencia energética, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada exigirá, en todo caso: a) La aportación de la preceptiva licencia de ocupación o utilización. b) La finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación del correspondiente certificado final de obra expedido por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando así lo exija la normativa estatal, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras. c) 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. 2. Para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística para la ejecución de las obras y el certificado técnico expedido por técnico competente acreditativo de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la preceptiva licencia de ocupación o utilización y la certificación, o en su caso el acta, a que se refiere el apartado 1.6), debiendo depositarse en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble el Libro del Edificio en la forma prevista en el apartado 1.c)". Precepto que al definir los requisitos exigidos para el otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva terminada, impone el de aportar la licencia de primera ocupación, pero omite en cambio toda referencia a la licencia de obras, a diferencia de lo que sucede cuando se trata de declaración de obra nueva en construcción, sin duda porque se ha estimado suficiente a los efectos de controlar la legalidad urbanística de la edificación, en orden a su formalización pública e inscripción registral, con incorporar la licencia de primera ocupación, la cual acredita –como hemos visto– no sólo la terminación y conformidad de la edificación con la licencia de obras, sino también que dicha obra ha terminado al amparo de licencia no caducada, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas en su caso por dicha licencia. 2.–El visto bueno del alcalde cumple una función meramente "ad probationem", y su omisión puede ser suplida mediante el correspondiente juicio notarial de complemento formulado al efecto o mediante la valoración conjunta por el Registrador de la documentación aportada y/o los asientos del propio Registro. En efecto, cumpliendo el visto bueno del alcalde la función de "significar que el Secretario o funcionario que expide y autoriza la certificación está en el ejercicio de su cargo y que su firma es auténtica"

(Res. 25 marzo 2011), lo que significa que tiene carácter meramente "ad probationem" y no "ad solemnitatem", debe entenderse que del mismo modo que no ha existido inconveniente para que mediante el juicio notarial de legitimidad de firma y de notoriedad de vigencia del cargo, haya sido posible complementar a los solos efectos del procedimiento registral, la certificación de licencia de primera ocupación cuyo testimonio consta protocolizado, tampoco debe haberlo para que, en el mismo orden probatorio y con relación al ámbito registral que nos ocupa, la omisión de dicha formalidad en la licencia de obras pueda ser suplida mediante una valoración y apreciación conjunta de la documentación aportada, puesto que desde el punto de vista de la legitimidad o valor documental de dicha licencia, al ser expedida ésta por la misma funcionaria que la certificación de la licencia de primera ocupación, se puede considerar acreditados dichos extremos por relación o referencia a esta otra certificación. Esto sin contar que en numerosos asientos del Registro de la Propiedad de Lepe, constan inscripciones de obras nuevas en el municipio de Isla Cristina practicadas en base a certificaciones de licencias municipales expedidas por la misma funcionaria D.<sup>a</sup> M. D. M. M., que el Registrador puede y debe consultar a fin de evitar a los interesados molestias y retrasos en el despacho de los documentos (en este sentido, la Resolución de 28 febrero 2012, Fdto. Jdco. 3.º in fine, entre otras), lo que entendemos debería por sí solo ser suficiente para dispensar de acreditar caso por caso una misma circunstancia que consta ya repetidamente en los asientos registrales y es conocida sobradamente por el Sr. Registrador. Como consecuencia de lo anterior, podemos concluir que aun no siendo necesaria en el presente supuesto la aportación de licencia de obras, por constar acreditada la de primera ocupación, tiene a su alcance el Sr. Registrador también aquella licencia para el ejercicio de su función calificadora de la escritura por mí autorizada. Relativos al segundo defecto: No constar en el certificado del arquitecto incorporado a la escritura, el nombre del notario autorizante, fecha del documento y número de protocolo. Con relación a este segundo defecto, el Sr. Registrador confunde el procedimiento seguido y el precepto aplicable al presente supuesto, ya que no se trata de "presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible" (apartado 3 del art. 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), sino de "incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico" (apartado 2 del citado art. 49 Real Decreto 1093/1997). Es importante señalar las diferencias y el sentido de la exigencia particular contenida en el apartado 3 del art. 49 frente al apartado 2 del mismo precepto. En primer lugar, hay que advertir que el apartado 3 es excepcional, al permitir que un documento privado como es la certificación del técnico competente, pueda acceder al Registro de la Propiedad, siquiera sea como documento complementario, mas conservando su autonomía y sin formar parte del título público inscribible. Desde este punto de vista documental, sería lógica la prevención reglamentaria para garantizar la necesaria conexión entre ambos documentos (principal y complementario), la cual sin embargo resultaría innecesaria cuando dicha certificación obra incorporada o protocolizada en la propia escritura y forma con ella unidad documental, como sucede en nuestro caso. Sin embargo, entendemos que la verdadera razón de dicha exigencia se explica desde el punto de vista del contenido de la certificación: el apartado 2 exige que la certificación del técnico "contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título"; en cambio, el apartado 3 sólo exige que en la certificación se haga "expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta", en cuyo caso añade que deberá hacerse constar también "el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número de protocolo". Este apartado 3 permite, así, que el certificado técnico se limite a hacer referencia a la descripción consignada en el título, sin necesidad de que contenga la descripción de la obra, en cuyo caso es preciso que dicho título –anterior en el tiempo– quede debidamente identificado en el certificado técnico por los datos señalados del nombre del Notario, fecha del documento y número de protocolo. En cambio, teniendo en

cuenta la literalidad del precepto y su finalidad, pensamos que carecería de fundamento exigir necesariamente dicha mención particular, a la que de otro modo se estaría otorgando un valor rituario que en nuestra opinión no tiene, en el caso de que el certificado técnico no obstante acompañarse como documento complementario, contuviera sin embargo la descripción completa de la obra y ésta fuera coincidente con la consignada en el título, por ser innecesario a los efectos de la debida identificación de la edificación declarada. Por otra parte, en el supuesto que motiva este recurso, la fecha del certificado técnico protocolizado (20/10/2014), es anterior a la del otorgamiento de la escritura (23/10/2014), por lo que en el momento de su expedición por el Arquitecto certificador, resultaría de imposible cumplimiento la exigencia contenida en la nota. No cabe duda de que la fecha del certificado, en cuanto declaración que emite el técnico competente bajo su responsabilidad, es la consignada por él mismo en la propia certificación, a cuyo contenido íntegro, descriptivo y temporal, hay que estar a los efectos para los que se requiere dicha certificación y que le son propios, siendo indiferente que se haya protocolizado mediante diligencia posterior. Por ello, con independencia de que –como hemos visto– es el contenido de la certificación y no su fecha ni su autonomía documental, lo determinante de la exigencia particular del apartado 3 del art. 49, cabe concluir que tampoco desde el punto de vista temporal es atendible la exigencia de la nota en este punto. Finalmente, debe señalarse que la situación plasmada en la escritura responde a las exigencias de la práctica, en que la notaría encargada de la redacción de la escritura y el técnico competente que ha de certificar, han de coordinarse para la supervisión por éste del contenido descriptivo de la obra nueva a declarar, en base al proyecto por él redactado, siendo habitual que por parte del técnico una vez se haya formulado por éste el certificado a incorporar, se adelante el mismo a la notaría por medios telemáticos posibilitando la preparación de la escritura, y a continuación se remita o aporte dicho certificado en soporte papel. Dándose la circunstancia de que por imposibilidad del otorgante de esperar a la recepción física del certificado haya de firmarse la escritura condicionada a la efectiva aportación de éste, que una vez realizada se incorpora mediante diligencia en la matriz, que es lo que ha sucedido en la escritura calificada, siendo lo fundamental a estos efectos la coincidencia descriptiva entre el contenido de la escritura y el del certificado».

#### IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 21 de mayo de 2015.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 176 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 45, 46 y 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; 6, 7 y 27.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre; 308 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2001, 1 de junio de 2002, 22 de marzo de 2003 y 25 de marzo de 2011.

1. Mediante la escritura calificada, autorizada el día 23 de octubre de 2014, se formalizó la declaración de obra nueva terminada –una vivienda unifamiliar– sobre determinado solar resultante del derribo de una construcción anterior. En dicha escritura constan testimoniadas licencia de obras y licencia de primera ocupación, según sendas

certificaciones expedidas por quien expresa tener la condición de oficial mayor y de oficial mayor-secretaria accidental, respectivamente, del Ayuntamiento de Isla Cristina. Mediante diligencia del día 28 del mismo mes, consta protocolizada certificación expedida con fecha 20 de octubre de 2014, por el arquitecto autor del proyecto y director de la obra, con la descripción de la obra nueva terminada, ajustada al proyecto aprobado para el que se obtuvo la licencia, en términos coincidentes con la descripción que consta en dicho instrumento público. El día 1 de abril de 2015, el mismo notario autorizó otra diligencia de la escritura reseñada con el fin de complementar la licencia de primera ocupación testimoniada en la escritura, haciendo constar aquél la legitimidad de la oficial mayor-secretaria accidental del Ayuntamiento de Isla Cristina puesta en ella, y su juicio de notoriedad acerca de la vigencia de dicho cargo al tiempo de su expedición.

2. Según el primero de los defectos objeto de impugnación (y habiendo entendido subsanado el inicial defecto relativo a la licencia de ocupación) el registrador considera, únicamente respecto de la licencia de obra testimoniada en la escritura, que al aparecer firmada únicamente por la oficial mayor del Ayuntamiento de Isla Cristina, sin que conste el «visto bueno» de la alcaldesa de dicho municipio, dicho documento incorporado a la escritura no reúne los requisitos necesarios para acreditar la concesión de la citada licencia.

El notario recurrente sostiene que la aportación de la licencia de primera ocupación hace innecesaria la de la licencia de obras.

3. Ciertamente, esta Dirección General ha tenido oportunidad de expresar que la necesidad del visto bueno del alcalde viene impuesto por el artículo 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, conforme al cual dicho visto bueno tiene por objeto significar que el secretario o funcionario que expide y autoriza la certificación está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica (Resolución de 25 de marzo de 2011). Lo que ocurre en el presente caso es que se testimonia la licencia de ocupación –respecto de la cual el registrador ha estimado que por la autoría de la certificación correspondiente se acredita suficientemente su concesión–, y, según la doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 21 de noviembre de 2001), mediante la licencia de ocupación queda acreditada, conforme a las disposiciones aplicables, que la obra está ajustada a la legislación urbanística. En efecto, conforme al artículo 7 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, la licencia de primera ocupación tiene por objeto la comprobación de que el uso previsto para un edificio se corresponde con la ordenación urbanística «y la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada». Por ello, el defecto, tal como ha sido expresado en la calificación impugnada no puede mantenerse.

4. Según el segundo de los defectos recurridos, entiende el registrador que la certificación expedida por el arquitecto director de la obra, en la que describe la obra y afirma que ésta se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia correspondiente, debe contener los datos relativos al nombre del notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo del título en el que se declara la obra nueva, en los términos que establece el artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y ello, a su juicio, por haberse incorporado a la escritura mediante diligencia posterior al otorgamiento.

El defecto no puede ser mantenido. Atendiendo a la letra y finalidad de la norma del citado artículo resulta que si en la certificación figura la descripción de la obra coincidente con la reflejada en el título y de la certificación no se extrae ninguna duda de que ésta se refiere a la misma obra, como acontece en el presente caso, debe procederse sin más a la inscripción que se solicita (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de junio de 2002 y 22 de marzo de 2003). Por lo demás, como pone de relieve el notario recurrente, difícilmente puede figurar en la certificación los datos a los que se refiere el registrador toda vez que fue expedida antes del otorgamiento.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 22 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.