

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3442 *Resolución de 16 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valverde del Camino, por la que se suspende la inscripción de una instancia de declaración de terminación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. C. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Valverde del Camino, don Alberto María García Ruiz de Huidobro, por la que se suspende la inscripción de una instancia de declaración de terminación de obra nueva.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por doña M. C. C. G., sin que la firma de la misma estuviese legitimada notarialmente, se solicitaba, respecto de la finca registral número 5.629 del término municipal de Calañas, la subsanación del estado de una obra por encontrarse la misma ya terminada (declaración de terminación de obra nueva). Acompañaba una fotocopia del certificado final de la obra y de la calificación definitiva de protección oficial de promoción privada.

II

Presentada el día 11 de noviembre de 2021 la referida instancia y la fotocopia que la acompañaba en el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Valverde del Camino a veintidós de noviembre del año dos mil veintiuno.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 11/11/2021 fue presentada en este Registro de la Propiedad, instancia suscrita en Calañas, el día 11/11/2021, causando el asiento de presentación número 1956 del Diario 78.

Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. En el presente caso: No se aporta título jurídico hábil para declarar la terminación de la obra nueva relativa a la vivienda protegida sita en la calle (...), del término municipal de Calañas.

Dicho inmueble consta inscrito en construcción, y para la inscripción de su terminación, debe aportarse, según proceda, escritura pública o acta notarial.

Artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria y, 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Don Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador del Registro de la Propiedad de Valverde del Camino, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Prorrogar el asiento de presentación número 1.956 del Diario 78, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

4.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta calificación (...)

El registrador (firma ilegible) Fdo.: Don Alberto García Ruiz de Huidobro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. C. G. interpuso recurso el día 4 de enero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que en la escritura de adquisición de la vivienda, de fecha 21/11/1996, tiene incorporada nota simple del registro (finca registral número 5.629, Tomo: 612, Libro: 55, Folio: 84-85), en la que consta como vivienda construida. Que se trata de una vivienda totalmente terminada y habitada desde la fecha de adquisición (es la vivienda habitual), acogida a los beneficios de viviendas de protección oficial, según calificación definitiva, expedida por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, Delegación de Huelva, el día 09 de julio de 1996 (...)

Segundo. Que el técnico competente en la materia, expidió Certificado final de la dirección de la obra, en fecha 22 de febrero de 1996, visado el 26/04/1996, expediente 21-1-0041-94 (...)

Tercero. Que, en la Gerencia Territorial del Catastro, Delegación de Huelva, figura como vivienda, como se puede comprobar con la certificación descriptiva y gráfica que se aporta. En la que las mediciones coinciden con las reflejadas en la escritura.

Cuarto. Que el Excmo. Ayuntamiento de Calañas, expide certificado con informe del arquitecto municipal que acredita de la existencia de vivienda construida.

Quinto. Que la modificación se ha efectuado en el registro de la propiedad de Valverde del Camino, y no ha sido notificada a la parte interesada, no se conoce en qué momento se ha realizado, ni los fundamentos aplicados, que la justifiquen.

Sexto. Que en la ya mencionada nota de calificación recibida 1956/78, advierte del artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en el que no se expresa que tenga carácter retroactivo, por lo que no se debe aplicar en el acto de compraventa sucedido en fecha 21/11/1996, previamente al decreto que nos ocupa.»

Al escrito de interposición de recurso acompañaba lo siguiente: escritura de propiedad, certificado final de obra, calificación definitiva de vivienda de protección oficial de promoción privada, certificación catastral descriptiva y gráfica, certificado del Ayuntamiento de Calañas y copia de la nota de calificación registral.

IV

Mediante escrito, de fecha 12 de enero de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 4, 18 y 326 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2012, 13 de octubre de 2014 y 19 de enero y 13 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020 y 10 de febrero y 16 de julio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia privada solicitando la declaración de la terminación de una obra nueva. La firma de quien la suscribe no está legitimada notarialmente; y se acompaña una fotocopia del certificado final de la obra y de la calificación definitiva de vivienda de protección oficial de promoción privada.

El registrador señala como defecto que no se aporta título jurídico hábil para declarar la terminación de la obra nueva relativa a la vivienda protegida; dicho inmueble consta inscrito en construcción, y para la inscripción de su terminación, debe aportarse, según proceda, escritura pública o acta notarial.

La recurrente alega lo siguiente: que en la escritura de compraventa hay una nota simple del Registro en la que consta como vivienda construida; que se trata de una vivienda totalmente terminada y habitada desde la fecha de adquisición, acogida a los beneficios de viviendas de protección oficial según calificación definitiva; que el técnico competente en la materia expidió certificado final de la dirección de la obra; que, en el Catastro, figura como vivienda, y en la certificación descriptiva y gráfica las mediciones coinciden con las reflejadas en la escritura; y que hay certificado del Ayuntamiento con informe del arquitecto municipal que acredita de la existencia de vivienda construida.

2. Aporta la recurrente, junto con el escrito de interposición del recurso, documentos que no lo fueron en el momento de la presentación de la instancia en el Registro para su calificación. En este punto se hace necesario recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 2 de junio de 2020 y 10 de febrero y 16 de julio de 2021) basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo –Sentencia de 22 de mayo de 2000–, que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

En consecuencia, para la resolución de este recurso, no se han de tener en cuenta más que los documentos presentados en su día en el Registro para su calificación.

3. El defecto señalado se fundamenta en el principio de titulación pública que se recoge en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, según el cual solo pueden practicarse asientos registrales en virtud de documento público, salvo las excepciones expresamente establecidas. En el presente caso, se trata de una obra nueva en construcción pretendiéndose la constatación registral de su terminación. A estos efectos, el titular registral presenta una instancia privada sin firma legitimada. Con excepción de las Administraciones Públicas, que podrían acudir a la certificación administrativa del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la inscripción de las declaraciones de obra nueva en construcción, terminadas o por antigüedad exigen, según proceda, escritura pública o acta notarial, debiendo aportarse al Registro de la Propiedad la correspondiente copia autorizada. En consecuencia, no puede más que confirmarse el defecto señalado por el registrador.

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

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 febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.