

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**26561** *Resolución de 29 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Miranda de Ebro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Goñi Vall, notario de Haro, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Miranda de Ebro, doña Alba Erostarbe Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 31 de marzo de 2023 por don Francisco Javier Goñi Vall, notario de Haro, don P. P. A. y su esposa, doña T. J. M. H., declaraban la obra nueva de pabellón industrial sobre la finca registral número 46.244 de Miranda de Ebro.

II

Presentada el día 25 de agosto de 2023 copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Autorizante: Francisco Javier Goñi Vall  
Fecha: 31/03/2023  
Protocolo: 521/2023  
Presentante: Goñi Vall, Francisco Javier

Datos de presentación:

N.º Entrada: 3176  
Fecha: 25/08/2023  
Asiento: 1419  
Diario: 92

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes:

Hechos y Fundamentos de Derecho:

Se solicita la inscripción de una Obra Nueva por la vía del 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo acreditando la antigüedad mediante certificación catastral de la que resulta como año de construcción el año 2015.

Como vemos en dicho certificado no consta que han transcurrido los 10 años de plazo máximo previstos por la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León desde la realización de la ampliación.

Se suspende la inscripción de la obra nueva declarada por antigüedad por no acreditarse que haya transcurrido el plazo de prescripción previsto por la legislación de Castilla y León (10 años) para que no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición (artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

Esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alba Erostarbe Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Miranda de Ebro a día veintinueve de agosto del dos mil veintitrés».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Goñi Vall, notario de Haro, interpuso recurso el día 22 de septiembre de 2023 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Que con fecha de 31 de marzo de 2023, don P. P. A. y doña M. T. J. M. M. H. otorgaron escritura de declaración de obra nueva terminada de un pabellón industrial en Miranda de Ebro (Burgos), conforme a lo dispuesto en el artículo 28,4 del Texto refundido de la Ley del Suelo.

Quedaron incorporados como documentos unidos a ella, certificación catastral acreditativa de la antigüedad de la construcción y metros cuadrados construidos, así como certificado del Ayuntamiento de Miranda de Ebro en el que se solicitaba licencia de primera ocupación y devolución de fianza, y en la que el citado ayuntamiento, después de declarar que se han cumplido las condiciones establecidas en la licencia y que no existe inconveniente en la concesión de licencia de primera ocupación, únicamente se resolvió elevar a definitiva la liquidación provisional del impuesto de construcciones.

Posteriormente se acompañó a la citada escritura certificado del Ayuntamiento de Miranda de Ebro en el que se tomaba razón de la declaración responsable para la concesión de licencia de primera ocupación.

Presentada en el Registro la copia autorizada con el referido documento fue practicado el asiento 1419, del diario 92, del día 25 de agosto.

La citada escritura fue devuelta el 29 de agosto con nota de calificación negativa, basada en un único punto:

No se acredita haya transcurrido el plazo de prescripción previsto en la legislación de Castilla León (10 años) para que no proceda adoptar medidas que impliquen el restablecimiento de la legalidad urbanística.

#### Fundamentos de Derecho

Con relación al defecto citado, realizándose una declaración de edificación por antigüedad y resultando los metros cuadrados construidos y antigüedad de la construcción de la certificación catastral incorporada, el único requisito necesario para la inscripción sería el transcurso del plazo de prescripción previsto en la legislación autonómica que para las infracciones muy graves está fijado en 10 años para que no proceda adoptar medidas que impliquen el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Dado que la finalidad de la licencia de primera ocupación es acreditar el control por parte del Ayuntamiento de la legalidad urbanística, no procede el restablecimiento de dicha legalidad pues como dice la citada certificación municipal se ha constatado la correcta ejecución de las obras y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, y supone de hecho una renuncia por parte del Ayuntamiento al plazo de prescripción».

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de septiembre de 2023 manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28.4 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; 45 a 55 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; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 12 de noviembre de 2012, 16 de diciembre de 2013, 1 de marzo y 19 de abril de 2016, 22 de marzo de 2017 y 2 de enero, 1, 4 y 23 de abril, 19 de julio y 4 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020, 28 de enero, 29 de junio, 29 de septiembre y 22 de diciembre de 2021, 31 de marzo de 2022 y 2 y 21 de junio de 2023.

1. Se debate en el presente recurso si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva, en cuyo apartado segundo se dice que a los efectos de acreditar la legalidad urbanística resultan los metros cuadrados construidos y antigüedad de la construcción de la certificación catastral incorporada (donde consta que es del año 2015). Así mismo se incorpora licencia de primera ocupación-liquidación definitiva expedido por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

La registradora suspende la inscripción por no acreditarse que haya transcurrido el plazo de prescripción previsto por la legislación de Castilla y León (10 años) para que no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición (artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo).

El notario autorizante recurre por entender que la finalidad de la licencia de primera ocupación que se acompaña es acreditar el control por parte del Ayuntamiento de la legalidad urbanística, por lo que no procede el restablecimiento de dicha legalidad urbanística, pues como dice la citada certificación municipal se ha constatado la correcta ejecución de las obras y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, y supone de hecho una renuncia por parte del Ayuntamiento al plazo de prescripción.

2. Ya se ha señalado por este Centro directivo (véase por todas las señaladas en los «Vistos», Resolución de 21 de junio de 2023) que cuando no se trata de una declaración de obra nueva «por vía ordinaria», y únicamente se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica para acreditar la antigüedad de la obra, y se alude a que no consta en el Registro de la Propiedad la existencia de ningún expediente de disciplina urbanística, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 28.4 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.

En este sentido, 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.

3. Como exige este precepto, cuando se acude a la vía del artículo 28.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, lo procedente es 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.

Además, 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, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y;
- b) 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 y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

4. En el supuesto de hecho de este expediente, se ha optado por ir por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que es indiferente la aportación de la liquidación definitiva –que no la licencia propiamente dicha– dentro de expediente de obtención de licencia de primera ocupación. Lo cierto es que se aporta para acreditar la antigüedad de la edificación una certificación catastral, que señala como año de construcción de la edificación el 2015, sin que por tanto hayan pasado los plazos exigidos en la legislación autonómica para la prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 29 de noviembre de 2023.–Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V., la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).