

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**4025** *Resolución de 12 de febrero de 2025, 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 Sarria-Becerreá, por la que se suspende la inscripción de un acta de rectificación de descripción de vivienda.*

En el recurso interpuesto por don P. D. B. y doña R. R. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sarria-Becerreá, doña María Cristina González Pereda, por la que se suspende la inscripción de un acta de rectificación de descripción de vivienda.

#### Hechos

##### I

Sobre la finca registral 25.796 de Sarria constaba inscrita una obra nueva en construcción, consistente en una vivienda unifamiliar, en virtud de escritura de declaración de obra nueva en construcción, protocolo número 265 del año 2017 del notario de Sarria, don Juan José López Yáñez, bajo licencia del Ayuntamiento de Sarria de fecha 30 de septiembre de 2015 y gravada con una hipoteca a favor de «Abanca» formalizada en el protocolo número 266 del año 2017 inscrita el día 15 de marzo de 2017.

Se autorizó el día 15 de junio de 2023 por el notario de Sarria, don Juan José López Yáñez, con el número 2.215 de su protocolo, un acta de manifestaciones Dicha acta era titulada de subsanación y finalización de obra nueva en construcción en la que se rectificaba la referencia catastral, la superficie de la planta bajo cubierta y se manifestaba que la edificación se había concluido hacía más de seis años, incorporándose certificación expedida por doña A. R. F., arquitecta de Lugo, de donde resultaba la correcta descripción del edificio y la antigüedad del mismo.

##### II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña López Yáñez, Juan José, el día 12/11/2024, bajo el asiento número 793, del tomo 2024 del Libro Diario y número de entrada 4262, que corresponde al documento otorgado por el notario de Sarria Juan José López Yáñez, con el número 2215/2023 de su protocolo, de fecha 15/06/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

1. La obra se ejecuta bajo licencia del Ayuntamiento de 30/09/2015.

La arquitecta no certifica que se "ha ejecutado conforme a la licencia" hay modificación en el bajocubierta. No se ha aportado licencia de primera ocupación o la

comunicación previa, que tienen por finalidad el sometimiento al control municipal de los actos de edificación y uso del suelo.

2 No se ha aportado certificado de tasación de la obra finalizada. La finca en construcción está gravada con hipoteca en la que se estipuló: "Toda vez que la finca hipotecada está siendo objeto de construcción, las partes pactan que, en caso de terminación de la obra, el precio para que sirva de tipo de subasta de las fincas será el que figura en dicho anexo bajo el concepto de 'tipo de subasta en hipótesis de inmueble terminado'. Para que este tipo de subasta surta efecto, el Prestatario deberá de aportar el correspondiente certificado de la tasación final del inmueble, emitido por la misma tasadora que emitió el certificado de tasación unido a la presente escritura, o por otra entidad de tasación homologada, según lo establecido en el artículo 8.1 del Real Decreto 716/2009. Dicho certificado se hará constar de forma fehaciente mediante acta notarial...".

Se suspende la inscripción hasta que se aporten la licencia de primera ocupación y el certificado de tasación del edificio terminado.

Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 142.2.f) de la ley del suelo de Galicia 2/2016, artículo 49 real decreto 1093/1997 de 4 de julio.
2. RDGSJFP 8 de mayo de 2019. Real Decreto [sic] 716/2009.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...).

El Registrador de la Propiedad, Fdo: María Cristina González Pereda Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina González Pereda registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá a día dos de diciembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. D. B. y doña R. R. L. interpusieron recurso el día 16 de diciembre de 2024 en base a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho:

1. (...)
2. En el caso que nos ocupa, se incorpora un certificado emitido por técnico competente, en el que se hace constar la nueva descripción de la planta bajo cubierta. En ese certificado la técnico Doña A. R. F. hace constar expresamente que se emite a los efectos del artículo 28.4.º del Real Decreto Legislativo 7/2015, que citamos a continuación:

"4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

- a. Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral

descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b. Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c. Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados."

Creemos que expuesto este artículo debe quedar claro que no procede la negativa a la Registración que la Señora Registradora opone, por cuanto, ella aplica el artículo 28 en su número 1, lo que no procede en este caso.

Esta declaración de obra nueva se formula por antigüedad, por no proceder la acción de la administración para la reposición de la legalidad urbanística.

La DGRN, en su Resolución de 5 de julio de 2012 admite el argumento y estima el recurso: el art 20.4 L.S. es aplicable a todas las edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad:

Tanto si la obra se construyó con licencia como sin ella, y tanto si la obra no tuvo acceso al Registro con anterioridad a su terminación, como si fue previamente declarada en construcción, pues carecería de sentido exigir el cumplimiento de los requisitos del art 20.1 L.S. en el 2.º caso, cuando no es necesario en el 1.º En ambos casos existe una identidad de razón que justifica la exclusión de la exigencia de acreditar la obtención 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 (todo ello sin perjuicio de la comunicación que deba practicar el registrador, una vez practicada la inscripción, ex art 20.4 L.S., con la que se evita la posible generación de una situación de apariencia registral de legalidad y se promueve la actuación de la administración competente en materia de disciplina urbanística.

En el mismo sentido la resolución de 28 de junio de 2016 o la de 1 de abril de 2019.

En consecuencia no puede la señora Registradora requerir a estos administrados la documentación referida.

Por otra parte, siendo la declaración de la obra nueva por antigüedad, no puede tampoco requerirse certificado de tasación, puesto que el supuesto que se presenta a inscripción no fue el contemplado al constituir la hipoteca.

La escritura de préstamo hipotecario, firmada en Sarria, ante su Notario, Don Juan J. López Yáñez, el veintiséis de enero de dos mil diecisiete con número 266 de su protocolo, requiere para realizar la disposición final del préstamo:

"Del importe indicado en el párrafo que antecede, La Entidad retendrá la cantidad de 30.000,00 Euros que únicamente podrá ser dispuesta por el Prestatario, una vez acredite la finalización de la obra. Este importe se distribuye entre todas las

certificaciones de obra presentadas o que en lo sucesivo se presenten, de forma proporcional a la evolución de la obra realmente ejecutada. Para la realización de esta disposición final, la Entidad podrá exigir al Prestatario la entrega previa de:

Certificación del Arquitecto Director visada por el Colegio de Arquitectos acreditativa de la terminación de la obra en el plazo fijado y conforme al proyecto aprobado y a la licencia otorgada.

Tasación actualizada de la finca hipotecada, realizada por sociedad homologada por el Banco de España e inscrita en el Registro Especial correspondiente, que designe el Prestatario.

Inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada.

Cédula municipal de primera ocupación."

Los administrados sabíamos que al no cumplirse los requisitos exigidos por la entidad para el otorgamiento del fin de obra, no podríamos disponer la esa cantidad, pero ello no debe ser limitativo de la constatación registral de una cuestión de hecho, el fin de obra, que ha devenido en firme al transcurrir el plazo de ejecución de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

No es cierto, por tanto, lo que reza la calificación "se señala que se comprometen a incorporar en el acta notarial. Lo que la escritura dice es que "la entidad podrá exigir", el resto simplemente no se ajusta a la verdad.

d. Es labor de los registros de la Propiedad, la calificación de los títulos presentados a inscripción mediante la aplicación de las leyes, pero no creemos que ello habilite al Registro para poder extender la norma a donde esta no llega estableciendo requisitos que no se encuentran fijados por la ley, que provocan inseguridad jurídica al demandante de la función registral.

Es esta una cuestión sumamente clara en la letra de la ley, pero a mayor abundamiento, las resoluciones múltiples de la Dirección General no permiten, en ningún modo, deducir la interpretación a la que la calificación llega.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el informe se hacía constar que, notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no había formulado alegaciones.

#### 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 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 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; 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 y 29 de noviembre de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto un acta de manifestaciones de rectificación y finalización de construcción en la que se rectifica la referencia catastral, la superficie de la

planta bajo cubierta y se manifiesta que la edificación se ha concluido hace más de seis años, incorporándose certificación expedida por doña A. R. F., arquitecta de Lugo, de donde resulta la correcta descripción del edificio y la antigüedad del mismo, señalándose en esta certificación que «certifico, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 28.4.º del Real Decreto Legislativo 7/2015, que la vivienda destinada a edificación unifamiliar aislada, ubicada en la parcela catastral 96700C1PH2397S0000YW, Rúa (...) Sarria (Lugo), fue finalizada en el mes de abril del año 2017, sin que desde esa fecha hasta ahora se hayan realizado obras que modifiquen dichas construcciones, teniendo, por lo tanto, una antigüedad superior a los 6 años, observando su estado, la información obtenida y tras la visita al emplazamiento realizada el 10 de febrero de 2023».

La registradora de la Propiedad señala, resumidamente, dos defectos: a) la arquitecta no certifica que se «ha ejecutado conforme a la licencia». Hay modificación en el bajo cubierta. No se ha aportado licencia de primera ocupación o la comunicación previa, que tienen por finalidad el sometimiento al control municipal de los actos de edificación y uso del suelo, y b) no se ha aportado certificado de tasación de la obra finalizada.

Los recurrentes manifiestan, resumidamente, que su pretensión es la declaración de fin de obra por antigüedad y que no pretenden hacer constar el cumplimiento de la condición suspensiva para la fijación de la tasación a efectos hipotecarios, estipulada en la escritura de préstamo hipotecario.

2. 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.

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.

Si se opta por la vía del artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Registro publica la inscripción de la obra nueva conforme con los requisitos urbanísticos plasmados en la licencia municipal.

Por el contrario, si se opta por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana la inscripción de la obra nueva se realiza sobre la inicial premisa de que se trate de obras respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Pero en este concreto supuesto, el apartado c) de este artículo 28.4 dispone que «cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la

letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

Por eso, es importante dejar claro, en los supuestos de inscripción de obra nueva por antigüedad, tanto en la certificación de despacho como en la del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, como en cualquier otra publicidad que con posterioridad se expida, que se ha notificado al Ayuntamiento para que éste dicte la resolución procedente sobre la situación urbanística de la edificación y las posibles limitaciones a que pueda sujetarse el derecho de propiedad y proceda a solicitar su constancia registral por nota marginal.

Así se deduce con toda claridad del apartado b) del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación, al disponer que «los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación».

De esta forma, se evita que se genere una falsa apariencia de legalidad respecto de terceros, de manera que ningún adquirente posterior pueda desconocer, desde la misma inscripción de la obra, que el objeto del derecho inscrita está pendiente de una fiscalización administrativa de la que puedan resultar limitaciones sobre el derecho de propiedad.

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.

3. En el presente expediente, ciertamente en el acta notarial que motiva el presente recurso no se contiene una declaración expresa respecto de la vía por la que se opta para la inscripción de la finalización de la obra nueva, lo que pudo inducir a la registradora a entender que se optaba por la vía del artículo 28.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Sin embargo, en el acta sí hay indicios suficientes para constatar que se optaba por la vía del artículo 28.4 de declaración de obra por antigüedad.

Efectivamente en el acta no se contienen los documentos exigidos por el párrafo primero del artículo 28.1.

Pero, además en el acta se manifiesta que «me hacen entrega los comparecientes de certificación expedida por doña A. R. F., Colegiada número (...) del COAG de Lugo (...) de donde resulta la correcta descripción del edificio y la antigüedad del mismo».

En esta certificación incorporada se dice lo siguiente: «certifico, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 28.4.º del Real Decreto Legislativo 7/2.015, que la vivienda destinada a edificación unifamiliar aislada, ubicada en la parcela catastral 96700C1PH2397S0000YW, Rúa (...) Sarria (Lugo), fue finalizada en el mes de abril del año 2017, sin que desde esa fecha hasta ahora se hayan realizado obras que modifiquen dichas construcciones, teniendo, por lo tanto, una antigüedad superior a los 6 años, observando su estado, la información obtenida y tras la visita al emplazamiento realizada el 10 de febrero de 2023».

Por todo ello, parece claro que en el acta calificada que motiva este recurso se optaba por la declaración de obra por antigüedad del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. El segundo defecto hace referencia a que «no se ha aportado certificado de tasación de la obra finalizada. La finca en construcción está gravada con hipoteca en la que se estipuló: "Toda vez que la finca hipotecada está siendo objeto de construcción, las partes pactan que, en caso de terminación de la obra, el precio para que sirva de tipo de subasta de las fincas será el que figura en dicho anexo bajo el concepto de 'tipo de subasta en hipótesis de inmueble terminado'. Para que este tipo de subasta surta efecto,

el Prestatario deberá de aportar el correspondiente certificado de la tasación final del inmueble, emitido por la misma tasadora que emitió el certificado de tasación unido a la presente escritura, o por otra entidad de tasación homologada, según lo establecido en el artículo 8.1 del Real Decreto 716/2009. Dicho certificado se hará constar de forma fehaciente mediante acta notarial..."».

Este defecto también debe ser revocado.

Mediante el acta de rectificación y terminación de obra, objeto del presente recurso, no se pretende acreditar el cumplimiento del requisito exigido en la escritura de préstamo hipotecario para poder disponer del saldo final del préstamo y dar cumplimiento a la fijación de la tasación estipulada en la escritura. Los requisitos impuestos para el cumplimiento de sus condiciones discurren por otros términos, de tal modo que lo único que se pretende en la presente acta es la rectificación de la descripción y la declaración de terminación de la obra.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 12 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.