

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012034

RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2023, 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 Armilla, por la que se suspende la inscripción de un acta de final de obra parcial.

(BOE de 26 de octubre de 2023)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Declaración de fin de obra por antigüedad de un local y de una vivienda integrados en un edificio cuya declaración de obra nueva en construcción consta inscrita en el Registro.

Constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales. La **terminación por fases** o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes, como resulta expresamente de la propia certificación del técnico.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9 y 21.

RD Leg. 2/2008 (TRLS), art. 20.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 46, 47, 49 y 50.

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Armilla, don Enrique Martínez Senabre, por la que se suspende la inscripción de un acta de final de obra parcial.

Hechos

I

Se autorizó, el día 12 de mayo de 2023, un acta de final de obra por el notario de Armilla, don José Ignacio Suárez Pinilla, con número 1.124 de protocolo.

II

Presentada el día 20 de junio de 2023 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Armilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Enrique Martínez Senabre, Registrador de la Propiedad, titular del Registro de Armilla, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, extiende nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha Ley, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Hechos:

Primero. Con fecha veinte de junio del año dos mil veintitrés y bajo el asiento número 411 del diario 118, fue presentada, a las 11:32:33, acta autorizada el 12/05/2023 por el Notario Don José Ignacio Suarez Pinilla, protocolo 1124/2023, por la que siendo dueños don R. M. C. y doña M. A. C. G., con carácter ganancial, del pleno dominio de un piso primero y de un local en planta baja del edificio en Armilla, calle (...), fincas registrales 10796 y 20794, respectivamente, declaran la terminación de obra de dichos componentes junto con sus elementos comunes. Se protocoliza certificado parcial de final de obra expedido por Don G. V. M., arquitecto colegiado, el 03/04/2023, en el que se manifiesta que «están totalmente finalizadas conforme a la descripción de las notas simples informativas que me ha aportado la propiedad».

De la documentación recibida resulta ser presentante del documento C. P., E.

Segundo. En el documento calificado, tratándose de elementos integrantes de una división horizontal (finca matriz 7509 de Armilla), deberá declararse la terminación total del edificio conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia municipal correspondiente, lo que podrá realizarse aportando dicho documento o, en su caso, el certificado de final de obra o la licencia de primera ocupación, documentos estos últimos que deben figurar en el archivo del Ayuntamiento de Armilla.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que 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 resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Tercero. El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto. Los artículos 46 y 47 del RD 1093/1997, de 4 de julio, en relación con el criterio de la Dirección General en la materia (así, las Resoluciones de 16/02/2012 y 17/03/2012).

Resolución/decisión:

Se suspende el asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Notificación: Autoridad e interesado.

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada.

La presente nota de calificación supone la prórroga del asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Anotación preventiva por defectos subsanables (art. 323 in fine Ley Hipotecaria).

No se ha practicado la anotación que establece el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Martínez Senabre registrador/a de Registro Propiedad de Armilla a día veintiuno de junio del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla interpuso recurso el día 21 de junio de 2023 por escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Hechos:

I. Se trata de un acta de fin de obra parcial referido a una vivienda y un local integrados en un edificio dividido horizontalmente.

Textualmente se dice en el acta:

“...Que la construcción de, la vivienda, y local, descritos en el expositivo I de la presente, junto con sus elementos comunes fue totalmente finalizada en el año 2013, no habiéndose realizado actividades contaminantes del suelo.

La presente declaración de finalización de obra la hace los otorgantes al amparo del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD Legislativo 7/2105, de 30 de octubre) y del artículo 52 del RD 1093/1997, de 4

de Julio... Acredita la terminación de la obra en fecha determinada (2013), mediante Certificado expedido por el arquitecto Don...".

II. Dicha acta, ha sido calificada negativamente el 21-06-2023 en los términos que se reflejan en la copia de la calificación (...) entendiendo en resumen el Registrador, que al ser elemento integrante de una división horizontal es necesario hacer la terminación de obra de la totalidad del edificio, debiendo aportar para ello el certificado final de obra o licencia de 1.^a ocupación.

III. De dicha calificación acuso recibo el día 21-06-2023, por lo que, dentro del plazo previsto en el artículo 326.2 de la Ley Hipotecaria, recurro la nota denegatoria, con base en los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Por un lado, es notorio y reiterado el criterio de nuestro Centro Directivo de que el final de obra se puede hacer por antigüedad al amparo del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, supuesto en que no es necesario aportar el certificado oficial de final de obra o licencia de 1.^a ocupación exigido por el art. 28.1 del mismo cuerpo legal, cuya falta normalmente es lo que motiva hacer el final de obra por antigüedad, bastando para este caso certificado de técnico competente como el que se incorpora al acta objeto de este recurso.

Por otro, entendemos, que el supuesto de declaración parcial de final de obra de un elemento integrante de una división horizontal junto a sus elementos comunes, es cuestión también resuelta positivamente por la DG en resoluciones de 08-05-2007, 13-11-2012 y 1911-2017. No hay norma que exija o imponga a un propietario de un elemento de la división horizontal que para hacer constar en el Registro el final de obra de su propiedad, junto a sus elementos comunes, deba hacer el de los restantes elementos del edificio pertenecientes a otros propietarios.

Concretamente la resolución de 13-11-2012 en su fundamento de derecho 2.^º dice:

“...2. Para resolver la cuestión planteada –identifica a la del acta que motiva este recurso– debe partirse de que la declaración de obra nueva en construcción figura inscrita en el Registro. Constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales. La terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes.”»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 5 de julio de 2023, complementada el día 12 del mismo mes y año, ratificándola en todos sus extremos e indicando que el título objeto de calificación y recurso había sido objeto de inscripción al haber sido aportado el certificado de final de obra de la totalidad del edificio por el presentante, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 21 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; 46, 47, 49 y 50 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1994, 23 de octubre de 2000, 5 de febrero de 2001, 13 de junio de 2002, 22 de marzo y 22 de septiembre de 2003, 8 de septiembre de 2004, 4 de diciembre de 2006, 8 de mayo de 2007, 11 de marzo de 2009, 17 de enero, 1 y 5 de marzo, 26 de abril y 2 de agosto de 2012, 13 de noviembre de 2012 y 29 de noviembre de 2017.

1. La única cuestión que se discute en este expediente es si puede hacerse constar la declaración de fin de obra por antigüedad de un local ubicado en la planta baja y de una vivienda ubicada en la planta primera, integrados en un edificio cuya declaración de obra nueva en construcción consta inscrita en el Registro.

Se incorpora a la escritura un certificado expedido por don G. V. M., arquitecto técnico, en el que, se declara la finalización de la obra en el año 2013 de ambos elementos «y las zonas comunes del edificio en donde se sitúa (...) conforme a la descripción de las notas simples informativas» que han sido aportadas.

El registrador suspende la constancia registral del fin de obra al entender que «deberá declararse la terminación total del edificio conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia municipal correspondiente».

Por su parte, el notario recurrente alega, resumidamente, que la admisibilidad del fin de obra parcial del edificio dividido horizontalmente.

2. Para resolver la cuestión planteada debe partirse de que la declaración de obra nueva en construcción figura inscrita en el Registro.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales. La terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes, como resulta expresamente de la propia certificación del técnico.

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, 19 de septiembre de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago