

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2486** *Resolución de 24 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lleida n.º 1 a la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por el notario de Lleida, don Carlos Luis Herrero Ordóñez, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lleida número 1, don Juan José Ortín Caballé, a la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

##### Hechos

###### I

Se presenta en el Registro escritura de constitución de propiedad horizontal. Del Registro resulta que la obra está en construcción, según inscripción de obra nueva en tal concepto, de fecha 4 de octubre de 2007.

###### II

El registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Lleida numero 1 Nota de calificación Presentado nuevamente el precedente documento en esta oficina, el 10 de junio de 2011, en unión de acta de subsanación, autorizada por el mismo Notario, don Carlos L. Herrero Ordóñez, el 2 de junio de 2011, protocolo 762, y realizada su calificación el día 14 de junio de 2011, a la vista de la situación registral de la finca que constituye su objeto, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 L.H., resultando y considerando que: En la escritura presentada, se verifica la división horizontal de un edificio declarado en construcción, en virtud de licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Lleida, con fecha 15 de mayo de 2006, expediente 407/05, habiendo transcurrido con exceso el plazo finado para la finalización del inmueble –mayo de 2009–, sin que se haya aportado el acta de terminación del mismo. – En el Acta de subsanación ahora aportada y al principio reseñada, se incorpora la licencia de uso y ocupación, que nada tiene que ver con una prórroga de licencia, sino que, dicha licencia de uso y ocupación se otorga cuando el edificio se halla concluido. – Por otra parte, si no se aporta el Acta de Finalización de Obra del edificio y constitución del Seguro Decenal, las entidades que se crean como fincas nuevas e independientes, se describirán en construcción. – Por tanto, y para poder inscribir la división horizontal del inmueble, debe aportarse Certificación del Ayuntamiento de Lleida, que acredite que la licencia de obras concedida, sigue vigente y que no se ha iniciado expediente alguno contra tal edificación. Art. 189 Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. En virtud de todo lo expuesto, he procedido a suspender su inscripción, por el defecto subsanable de no aportarse la indicada Certificación del Ayuntamiento de Lleida, que acredite que la licencia sigue vigente y que no se ha iniciado expediente alguno contra tal edificación. Contra este acuerdo de calificación (...) Lielda, a 14 de junio de 2011. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Juan José Ortin Caballé».

Presentada nuevamente el día 2 de septiembre de 2011 en unión de documentación complementaria (acta de subsanación y licencia de uso y ocupación del Ayuntamiento de Lleida), se extiende la siguiente nota: «Aportados y presentados de nuevo los documentos de referencia, y a la vista de la precedente nota de calificación (art. 19 bis L.H.), de este Registro, de fecha 14 de junio de 2011, se observa que, el defecto que en la misma se

reseña no ha sido subsanado, por lo que se reitera ésta. El asiento de presentación del documento de referencia queda prorrogado en los términos establecidos por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Lleida, a 7 de septiembre de 2011. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Juan José Ortín Caballé».

Solicitada calificación sustitutoria, el registrador de la Propiedad de Cervera confirma la anterior la calificación el día 28 de septiembre de 2011.

### III

El notario recurre alegando: que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado en reiteradas ocasiones que no corresponde al registrador apreciar la caducidad o prescripción de las licencias urbanísticas o los hechos amparados por ellas, y, que por tanto no puede ser alegada esta circunstancia como causa impeditiva de la inscripción del documento, siendo tal caducidad solo susceptible de ser apreciada por los tribunales o por la Administración.

### IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 46 y siguientes 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; así como la Instrucción de esta Dirección General de 3 de diciembre de 2006 y las Resoluciones, también de este Centro Directivo, de 18 de mayo de 2006 y 10 de marzo de 2007.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

– Se presenta en el Registro escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal.

– En el Registro figura inscrita la obra nueva en construcción. Al margen de la inscripción consta la siguiente nota: «Pendiente de hacer constar la finalización de la obra (artículo 22 de la Ley del Suelo 6/98 de 13 de abril) y de acreditar la constitución del seguro decenal (LOE 38/99 de 5 de noviembre) y demás documentación a que se refiere el art. 19 L. S. De 28 de mayo de 2007. Lleida, a 4 de octubre de 2007».

– El registrador suspende la inscripción por entender que debe aportarse certificación del Ayuntamiento que acredite que la licencia de obras concedida –ya que ha transcurrido el plazo fijado para su finalización– sigue vigente y que no se ha iniciado expediente alguno contra tal edificación (artículo 189 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo).

2. El recurso debe ser estimado. No existe ninguna norma que exija la inscripción de la terminación de obra para inscribir la propiedad horizontal. En este sentido, esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») ha declarado que la escritura de venta de una finca en construcción cuya terminación –a la que se alude en la propia escritura de venta– no consta aún registralmente puede otorgarse e inscribirse si bien haciendo constar en la escritura y en la nota de despacho las advertencias de falta de acreditación de la terminación, falta de seguro decenal y sus consecuencias. También ha afirmado este centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de marzo de 2007) que, si bien sí deberá hacerse constar al pie del título el carácter obligatorio de la constatación registral de la finalización de la obra, momento en el que procederá la exigencia las garantías correspondientes, siendo obligación del registrador de la Propiedad, por tanto, al inscribir

la obra nueva en construcción, la de advertir sobre la futura exigencia de la prestación del seguro en la inscripción de la declaración de terminación de obra, sin que se pueda prejuzgar al inscribir la obra nueva en construcción si va a haber o no dispensa de la prestación de las garantías, si se celebraren compraventas, hipotecas u otros negocios jurídicos sobre inmuebles en construcción, notarios y registradores de la Propiedad advertirán expresamente y harán constar al pie del título, respectivamente, la circunstancia de no constar registralmente la finalización de obra ni la prestación de las garantías exigidas, por lo que la falta de constancia de la finalización de la obra no puede ser obstáculo para la inscripción de la propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 24 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.