

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11044 *Resolución de 7 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante nº 3 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Jorge López Navarro, notario de Alicante, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

Hechos

I

El día 20 de abril de 2005, se otorgó, ante el notario de Alicante, don Ricardo Sánchez Jiménez, con el número 1.072 de protocolo, una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, que fue complementada mediante otra escritura otorgada ante el notario de Alicante, don Jorge López Navarro, el día 3 de junio de 2016, número 1.027 de protocolo.

II

Presentada dicha escritura de fecha 20 de abril de 2005 en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el día 18 de mayo de 2005, fue objeto de una primera nota de calificación negativa, de fecha 31 de mayo de 2005. Vuelto a presentar con fecha 18 de julio de 2016, acompañado de la referida escritura complementaria, fue objeto 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 documentos presentado por doña M. P. G. M., el día 18/07/2016, bajo el asiento 929, del tomo 148 del Libro Diario y número de entrada 5816, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante don Ricardo Sánchez Jiménez, con el número 1072/2005 de su protocolo, de fecha 20/04/2005, en unión de escritura de complemento autorizada en Alicante el día 3 de junio de 2016, ante su notario don Jorge López Navarro, número 1027, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: a) Deben acreditarse las coordenadas referenciadas geográficas alternativas tanto del suelo como de la obra nueva declarada, así como también de la finca en la que se halla dicha obra nueva, en los términos establecidos en los Fundamentos de Derecho.—Dado el desplazamiento en relación con el Catastro, deberá detallarse el mismo por abscisas y por ordenadas.—b) No se aporta la licencia de Primera Ocupación. c) El arquitecto debe certificar que la descripción de la Edificación que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad.—d) En la licencia de obras concedida, testimonio de la notificación de la misma se inserta en el precedente documento, se dice que el proyecto fue efectuado por don T. L. C., si bien la certificación, cuyo testimonio se inserta en la escritura de complemento autorizada en Alicante el día 3 de junio de 2016, ante el Notario don Jorge López Navarro, se encuentra expedida por don J. M. L. L., arquitecto. Se solicita la oportuna aclaración, o bien justificarse el cambio de Director de la Obra. Fundamentos de Derecho: a)- Artículo 202 de la Ley Hipotecaria.—Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registro y el Notariado.—Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.—Artículo 202.—«...- La

porción del suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...» Resolución Circular de 3 de noviembre.—«... Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 1. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.»—Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015.—«Séptimo.—Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad. 1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos. b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda. c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado. 2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos: a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallan, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo. b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan. d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos

topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas. La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm. Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados. e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada: - Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS). - Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente. 3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior. 4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada. 5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe». b) Artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, reformado dicho artículo por el Real Decreto 8/2011, de 1 de julio:1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, 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. 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.–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.–2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior...» Artículo 32 de la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Edificación de la Comunidad Valenciana.–1. La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a las que se refiere esta ley, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.–2. Para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.–3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios, la licencia de ocupación.–c) artículo 19 in fine de la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Edificación de la Comunidad Valenciana.–Artículo 19.1 Ley 6/1998, de 14 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Artículo 19.–La terminación de obras.–2... Sin perjuicio de que para inscribir obras nuevas finalizadas, en el mencionado certificado de final de obra, se acredite por el técnico que la descripción que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia.–Y d) artículos 46, 50 y 55 del R.D. 1093/1997, artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelos y Valoraciones. Y por considerarlos defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documentos mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Alicante, uno de agosto del año dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Fernando Trigo Portela».

III

Don Jorge López Navarro, notario de Alicante, interpuso recurso contra la anterior calificación el día 8 de agosto de 2016 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Hechos A).–Inicialmente y por la primera escritura referida, de obra nueva y división horizontal, autorizada en Alicante, por el Sr. Sánchez Jiménez, en 20 de abril de 2005, se formalizó por don R. E. G., como persona física y como constructor individual o autopromotor, la declaración de obra nueva terminada y división horizontal, de un edificio, en Alicante, sito en la calle (...), y constituido por un local comercial bajo y tres viviendas más, una por cada planta, destinado a uso familiar del mismo y sus hijos, y con un local comercial en planta baja. A dicha escritura se incorporaban: la correspondiente licencia municipal de construcción, así como la de demolición de una edificación anterior (existente en ese mismo solar), así como sendas certificaciones expedidas tanto por el Arquitecto Técnico don M. M. F., así como por el Arquitecto Superior, Autor del Proyecto y Director de la Obra, don T. P. C., relativas al certificado final de la dirección de obra (de 7 de febrero de 2005) y otra descriptiva de la obra y acreditativa de su estado de construcción «finalizada» (de fecha 25 de febrero de 2005) y cuyas firmas se legitimaban por el Notario autorizante, Sr. Sánchez Jiménez. En la escritura referida se hacía constar por el compareciente que «la edificación declarada se destinaba a domicilio habitual del constructor y su esposa e hijos, por lo que no era preciso el seguro decenal de la edificación». B).–La referida escritura fue calificada desfavorablemente por el Sr. Registrador Trigo Portela, por estos dos defectos uno de ellos insubsanable: 1).–No se acreditaba la constitución y vigencia de las garantías establecidas por el artículo 19 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre (seguro decenal), ya que la excepción alegada del seguro decenal no estaba recogida en la disposición adicional Segunda de dicha ley, modificada por la de Acompañamiento de presupuestos de 2003, ya que debía tratarse de «un autopromotor

individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». 2) No puede admitirse la frase (en las normas de comunidad del edificio) de «pudiendo comunicar (el local bajo comercial) con otros incluso de edificios colindantes, ya que ello implicaba la constitución de una servidumbre que por tanto debe ser delimitada, expresándose su extensión, límites y demás características configuradoras». C).—Transcurridos más de diez años, del otorgamiento anterior, y por otra escritura autorizada por mí, Jorge López Navarro, en Alicante, el día 3 de junio de 2016, número 1027 de orden, se complementa y subsana la anterior escritura, por parte del mismo Sr. E. G. y su esposa, a cuya copia autorizada, y estando vigente ya la nueva modificación de la Ley Hipotecaria por Ley 13/2015, se dejaban unidos los correspondientes certificados catastrales, descriptivos y gráficos, del local comercial y viviendas construidas (que ya se estaban catastrados a nombre del Sr. E. G.), y además con la certificación de un nuevo arquitecto Sr. L. L., que determinó las georreferencias UTM del solar en que se ubicaba el edificio construido y las del mismo edificio, el cual ocupa la casi totalidad de aquel, y además, y por solicitud del Sr. Registrador, la georreferencias geográficas GML. Al tiempo se ponía de relieve en dicha escritura, que dado el transcurso del tiempo desde la construcción del edificio (11 años) ya no era preciso ni el seguro decenal, ni el libro del edificio, conforme resoluciones de esa Dirección General, y además, el constructor del edificio Sr. E. G., aceptó suprimir de las normas de comunidad, la relativa a la comunicación del local con edificios colindantes. D).—No obstante ello, el Sr. Trigo Portela, vuelve a calificar negativamente, tanto la escritura original del Sr. Sánchez Jiménez, como la Complementaria de la misma, autorizada por este Notario, Jorge López Navarro, alegando ahora los siguientes cuatro nuevos problemas: 1).—Deben acreditarse las coordenadas referenciadas geográficas alternativas tanto del suelo como de la obra nueva declarada, así como también de la finca en que se halla dicha obra nueva, en los términos establecidos en los Fundamentos de Derecho. Dado el desplazamiento en relación con el Catastro, deberá detallarse el mismo por abscisas y por ordenadas. 2).—No se aporta la licencia de primera ocupación (lo que no se exigió en la primera calificación, que hubiera sido el momento de pedirla). 3).—El arquitecto (no indica el nombre, con lo que no sé si se refiere al Sr. P. C. director de la obra o al nuevo Sr. L. L., aunque parece referirse a este último) quien debe certificar que la descripción de la edificación que pretende acceder al registro concuerda con la realidad. 4).—En la licencia de obras concedida, testimonio de la notificación de la misma se inserta en el precedente documento (es decir en la escritura del Sr. Sánchez Jiménez), se dice que el proyecto fue efectuado por don T. P. C., si bien la certificación, cuyo testimonio se inserta en la escritura de complemento autorizada en Alicante el día 3 de junio de 2016, ante el Notario don Jorge López Navarro, se encuentra expedida por don J. M. L. L., arquitecto. Se solicita la oportuna aclaración, o bien justificarse el cambio de Director de la Obra. E).—En cuanto a los fundamentos de derecho, el Sr. Trigo Portela, alega:—El artículo 202 de la Ley Hipotecaria;...—La Resolución Circular de la Dirección General de Registros y Notariado de 3 de noviembre de 2015;...—El apartado 7.º de la Resolución Conjunta de la DGRN y DG Catastro de 29 de octubre de 2015...—El artículo 20 del R. D. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo, cuyo artículo se reforma por el R. D. 8/2011, de 1 de julio;...—El artículo 32 de la Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Edificación de la Comunidad Valenciana...—El artículo 19 in fine de la Ley 3/2004 de la misma Ley;...—Y arts. 46, 50 y 55 del R. D. 1093/1997 y artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Fundamentos de Derecho Respecto a los fundamentos de derecho que alego, en contra de la calificación registral, este notario hace constar lo siguiente: 1.—En cuanto al punto letra a) de la calificación registral «Acreditación de las coordenadas geográficas alternativas tanto del suelo como de la obra nueva declarada y de la finca en que se halla dicha obra nueva, y dado el desplazamiento del Catastro, deberá detallarse el mismo por abscisas y ordenadas»: En contra de tal exigencia, la RS de la DGRN de 8 de febrero de 2016, que analiza el artículo 202 de la LH, citado por el Sr. Registrador, el mismo dispone que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación ha de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica», manifestando ahora la DG que «para inscribir

cualquier edificación nueva o antigua a partir de 1 noviembre 2015, la porción de suelo ocupada deberá estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, pero la mismo DG da ahora facilidades para cumplir la ley y dice: «La georreferenciación de la superficie ocupada deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la RS Conjunta de 26 de octubre 2015, y que es el que utiliza el Catastro (Proyección UTM sistema ETRS89 para la península y RegCan95 para Canarias): no necesita ser aportada necesariamente en formato GML (aunque en la escritura complementaria se ha llevado a cabo también por este sistema); igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas. En estos casos dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación. En los mismos términos la RS 23 mayo 2016. E incluso llega a más, en las últimas Resoluciones publicadas, en las que basta para la calificación registral, y respecto de obras nuevas y antiguas, aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica, de la que resulte la antigüedad de la edificación y las georreferencias que suministra el Catastro, para proceder a su inscripción, siempre que la construcción, tomada del propio Registro, quepa dentro de la parcela catastral georreferenciada. Por tanto al señalarse en el certificado técnico aportado, tanto las georreferencias de la parcela o solar como del edificio y de cada una de las plantas, en especial el local (con aportación de las georreferencias catastrales de cada planta del edificio) y visto que el edificio construido cabe dentro de la parcela, parte de la cual ocupa, no es precisa la georreferenciación alternativa ni tampoco fijar el desplazamiento del Catastro por abscisas y ordenadas como exige el Sr. Registrador. En definitiva y, a juicio de este notario, no tiene sentido la exigencia del Sr. Registrador de detallar el desplazamiento del Catastro a través de abscisas y ordenadas, cuando en la escritura complementaria aportada se han cumplido las formalidades exigidas por la DG, de acuerdo con las RS indicadas y por tanto, en este punto, considero que la escritura es perfectamente inscribible. II.—En cuanto al punto letra b) de la calificación: No se aporta la licencia de primera ocupación. Aquí se puede plantear el por qué no se solicitó esta licencia de primera ocupación en la primera calificación (que era su momento), pero lo que, estimo, carece de sentido es solicitarla 11 años después, cuando incluso ha transcurrido el plazo de vigencia de dicha licencia de 1.ª ocupación (10 años) y en todo caso ha prescrito la posible multa urbanística, caso de no haberse solicitado (4 años). Véase también en este sentido la RS de 28 de junio de 2016. En este punto abundan además los artículos 32 y 33 de la Ley Valenciana 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Edificación, que exigen, en todo caso, la licencia para la primera ocupación, con una duración de 10 años de validez. Dicha licencia se sustituye ahora en la Ley 5/2014 artículo 214, por una declaración responsable. Y a mi juicio, su falta, no sería un obstáculo que impida ahora la inscripción de la escritura de obra nueva. De cualquier forma, hago constar que dicha licencia de primera ocupación se obtuvo por el constructor, Sr. E. G., el 25 de mayo de 2005, es decir inmediatamente después de la obtención del certificado final de obra, la he tenido a la vista y he formalizado tras de la calificación negativa, en este punto, un acta con su protocolización en fecha 5 de agosto de 2016, con el número 1457 de orden y, por tanto, si la Dirección General estima que es un obstáculo para inscribir esta escritura, por supuesto que se acompañaría para dar fin a este largo proceso. III.—En cuanto al punto letra c): El arquitecto debe certificar que la descripción de la edificación que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad. Me imagino que el Sr. Registrador debería referirse al arquitecto autor del proyecto y dirección de la obra, don T. P. C., que fue quien certificó el fin de la misma y quien certificó igualmente su descripción concordante con el proyecto realizado y ejecutado por él y el estado de la obra como «obra terminada». Ello concuerda con dicho certificado de final de obra, que formula, dicho arquitecto, con fecha 25 de febrero de 2005 y más concretamente en el certificado descriptivo de obra y acreditativo de su estado constructivo, que demanda el artículo 19 de la Ley Valenciana 3/2004, de Ordenación y Fomento de la calidad de la edificación de 30 de junio, en se

exige que, en el mismo, se haga referencia al «ajuste de la obra al proyecto de ejecución» y «la disponibilidad para ser destinada al fin para el que se construyó». En tal sentido, si se lee dicho certificado, emitido por el Sr. P. C., que figura incorporado a la primera escritura de 20 de abril de 2005 número 1072 de Notario Sr. Sánchez Jiménez, el mismo indica que «la edificación está finalizada y se ajusta lo edificado y su descripción (en dicha escritura) al proyecto para el que se obtuvo licencia». No creo que el Sr. Registrador exija dicha manifestación al arquitecto Sr. L. L., cuya intervención se limita, en la escritura autorizada por mí y de acuerdo con la Ley 3/2015, a determinar las georreferencias del edificio y de la parcela (incluso en sistema GML), pero que ni conoce el proyecto del otro arquitecto, ni ha formalizado el fin de la obra de la misma, ni por supuesto ha sido el Arquitecto Director de la obra. Con ello creo se da respuesta a dicha nota de la calificación. No se puede acudir, once años después de terminada la obra, a exigir que otro arquitecto distinto del autor del proyecto y director de la obra, revise el mismo y la obra realizada y se pida que certifique que la misma concuerda exactamente con la realidad de la misma, cuando ya lo hizo el arquitecto director de la obra. IV.—En cuanto al punto letra d): En la licencia de obras concedida, testimonio de la notificación de la misma se inserta en el precedente documento, se dice que el proyecto fue efectuado por don T. P. C., si bien la certificación, cuyo testimonio se inserta en la escritura de complemento autorizada en Alicante el día 3 de junio de 2016, ante el Notario don Jorge López Navarro, se encuentra expedida por don J. M. L. L., arquitecto. Se solicita la oportuna aclaración, o bien justificarse el cambio de Director de la Obra. Realmente no sé si lo anterior es una calificación negativa, una duda o una exigencia, unida a la anterior del Sr. Registrador, pero estimo que la respuesta se ha dado con la conclusión precedente. El arquitecto Sr P. C. es el autor del proyecto y del Director de la obra concluida, él expide el certificado de fin de obra, y certifica el estado descriptivo de la misma y su situación de «obra terminada» y concorde la edificación con el proyecto, como autor del mismo y director de aquella. Por las razones que sean (han pasado 11 años), que pueden ser: desde jubilación de dicho arquitecto, a la negativa, por éste, de realizar un nuevo trabajo, o plantear ahora las georreferencias del edificio y parcela, lo cierto es que el constructor Sr. E. G., elige a un nuevo arquitecto, que nada tiene que ver con el anterior, ni con el proyecto ni la obra ejecutada y cuya intervención se limita a establecer las georreferencias del solar y edificio en cuestión, e incluso emitir las georreferencias geográficas GML, que como hemos visto y según la DG no es preciso. Por tanto creo que con ello queda todo aclarado, aunque no acabo de ver la confusión que apunta el Sr. Registrador y menos que éste llegue a estimar que ha habido un cambio en el Arquitecto Director de la Obra, cuando la edificación fue concluida en el año 2005».

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de agosto de 2016, el registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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; 19 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación; 214, 222 y 251 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de 29 de octubre de 2015; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 14 de abril, 4 de mayo y 13 de julio de 2011, 17 de enero,

1 de marzo, 5 de julio, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 15 de abril y 2 de diciembre de 2013, 5 de marzo y 3 de julio de 2014, 7 de septiembre de 2015 y 8 y 19 de febrero, 19, 21 y 22 de abril, 9 y 23 de mayo, 28 de junio y 5 de julio de 2016.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y división horizontal.

El registrador suspende la inscripción por considerar que es preciso aportar una representación gráfica alternativa tanto del suelo como de la obra nueva, ya que considera no inscribible la representación gráfica de la finca que se incorpora en el título al existir un desplazamiento patológico en la cartografía catastral del municipio. Además se señalan como defectos: la falta de aportación de licencia de primera ocupación; que es preciso que el arquitecto afirme que la obra concuerda con la realidad, y que se aclare si ha existido un cambio en el director de la obra, al estar expedido el certificado relativo a las coordenadas de la edificación por técnico distinto al que consta en la licencia de obras.

Alega el notario, en síntesis: en cuanto a la determinación de las coordenadas que la escritura complementaria cumple las formalidades para la inscripción de la obra nueva; en cuanto a la exigencia de licencia de primera ocupación, que se han efectuado dos calificaciones del documento y que debió pedirse en la primera de ellas, y que, además, ha transcurrido el plazo de prescripción de cualquier posible infracción urbanística para exigir tal licencia; en cuanto al tercer defecto, que es el técnico autor y director de las obras el que certifica que las mismas se ajustan al proyecto; finalmente, respecto al último defecto alega que no existe ningún cambio en el director de las obras sino que es otro técnico el que ha determinado las coordenadas de la edificación.

2. En primer lugar, como cuestión procedimental, hay que referirse a la alegación del escrito de recurso respecto a una calificación realizada con anterioridad. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente (vid. por todas la Resolución de 7 de septiembre de 2015) que lo adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998 y 22 de marzo de 2001). Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente -cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario- (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005 y 5 de marzo de 2014).

Sentado lo anterior cuando, como sucede en este caso, han caducado los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva la nueva presentación significa el inicio -«ex novo»- de todo el procedimiento registral.

Además en el presente caso se da la circunstancia de que entre la primera y la segunda presentación se han producido cambios legislativos que afectan a los requisitos

de inscripción del documento y que se ha otorgado documentación complementaria, todo ello justifica de modo evidente que proceda realizar una nueva calificación del título a la vista de estas circunstancias.

3. Respecto al primer defecto de la nota de calificación, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016) sobre el modo de proceder en la inscripción de obras nuevas y el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también» (por los registradores al Catastro) «las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así

delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

4. Pero la cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación.

A este respecto, Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como se señala en el fundamento anterior, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como señalan las Resoluciones antes citadas (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

En el supuesto de este expediente, la edificación declarada y cuya constancia registral del fin de obra se solicita, aportando sus coordenadas UTM, consiste en un edificio que ocupa 159,95 metros cuadrados de superficie. Y la finca registral sobre la que se declara estar ubicadas, tiene una superficie de 163,80 metros cuadrados.

Pero como se ha razonado antes, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita ésta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

Aun sin ella, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

En el presente caso el registrador expresa en su nota de calificación que «deben acreditarse las coordenadas referenciadas geográficas alternativas tanto del suelo como de la obra nueva declarada, así como también de la finca en la que se halla dicha obra nueva (...). Dado el desplazamiento en relación con el Catastro, deberá detallarse el mismo por abscisas y por ordenadas». En la calificación sólo se afirma que la existencia de un desplazamiento patológico en la cartografía catastral (al que nos referiremos seguidamente) y no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral tales como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones de descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deberían justificarse en la nota de calificación.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En consecuencia, en el presente caso, no estando debidamente fundadas las dudas que justifiquen la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado. Además, la representación gráfica georreferenciada catastral de la parcela figura incorporada en la documentación aportada al registro, lo que haría inexistente el defecto, si bien la nota de calificación exige que esta representación ha de ser alternativa por existir un desplazamiento en la cartografía catastral del municipio, cuestión que pasamos a analizar.

5. Procede abordar el defecto relativo a la existencia de un desplazamiento patológico o generalizado en la cartografía catastral del municipio que impide la inscripción de la representación gráfica de la finca y la de la porción ocupada por la edificación.

El tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contempla en el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que dispone que «cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe».

En consecuencia, para la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía (más aún si como indica el registrador en su nota el desplazamiento es «patológico») se precisa que un técnico así lo dictamine con ocasión de la elaboración de una representación gráfica alternativa que se aporta al registro para su inscripción.

En el presente expediente, no consta ninguna representación alternativa que derive de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, sino que el registrador se limita en su calificación a poner de manifiesto la

existencia de un desplazamiento generalizado, sin que éste resulte justificado técnica ni gráficamente en tal nota de calificación. Esta circunstancia no queda desvirtuada por las extensas consideraciones al respecto que se contienen en el informe, ni por la superposición de la cartografía catastral a la ortofotografía aérea que se acompaña al mismo. De dicha superposición, así como de la que puede consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, no resulta ningún desplazamiento generalizado en el municipio de Alicante, tomando en consideración las ortofotografías más recientes suministradas por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea disponibles en dicha sede.

En todo caso debe recordarse que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral. Como ya señaló la Resolución de 22 de abril de 2016, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Ninguna de estas circunstancias resultan de la calificación ni de la documentación incorporada al expediente.

Por todo lo expuesto, debe considerarse válida e inscribible la representación gráfica catastral de la finca (aun cuando ésta no sea necesaria conforme a lo expuesto en el fundamento anterior) así como las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación expresadas por el técnico en su informe.

6. En cuanto al defecto relativo a la exigencia de licencia de primera ocupación, debe partirse del artículo 28.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), que exige para inscribir escrituras de declaración de obra nueva terminada, entre otros requisitos, «(...) 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 (...)».

La legislación urbanística aplicable es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, cuyo artículo 214, dispone que están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 222 de esta ley: «(...) d) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas».

El artículo 222, por su parte, dispone que la declaración responsable para los supuestos del artículo 214 de esta ley se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común, y que dicha declaración responsable se acompañará de los documentos adicionales que cita el precepto. El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, y presentada esta ante el Ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de

lo ejecutado al contenido de la declaración. Añadiendo que la presentación de la declaración responsable, efectuada en los términos previstos en esta disposición, surtirá los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

En este sentido, tanto el artículo 71 bis Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, vigente al tiempo de la presentación del documento, como el actual artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, disponen que se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla. Las declaraciones responsables permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

Como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 28 de junio de 2016) puede deducirse que el título administrativo habilitante a los efectos del artículo 28.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo, esto es, necesario para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, en este caso, en el marco de la legislación de la Comunidad Valenciana, es el documento suscrito por el interesado, acompañado de la documentación requerida, y cuya presentación en la Administración competente se acredite, en el que aquél, manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al reconocimiento o ejercicio, requisitos que, deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable.

En el presente caso, no resultan acreditados los requisitos de la declaración responsable exigidos por la legislación urbanística aplicable, no obstante lo cual no podría mantenerse el defecto tal y como ha sido formulado en la nota de calificación, ya que no es exigible la licencia de primera ocupación, sino la declaración responsable.

Pero además, es preciso tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo que cuando resulta de la documentación presentada que la finalización de la obra se ha producido en fecha determinada y esta es anterior al plazo establecido para que la Administración ejerza su acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, no procede exigir aquellas otras licencias o autorizaciones exigidas por la legislación sectorial considerando aplicable, por identidad de razón, lo previsto en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo (Resoluciones de 14 de abril y 4 de mayo de 2011 y 17 de enero y 1 de marzo de 2012).

Ciertamente resultaría desproporcionado y carente de justificación la exigencia ahora de la licencia de ocupación o declaración responsable si resulta que, transcurrido el período de tiempo por el que la Administración puede instar el restablecimiento de la legalidad urbanística, podría llevarse a cabo la inscripción de la obra nueva terminada acreditando la antigüedad de la construcción y siempre que no resulte del Registro la incoación de expediente de disciplina urbanística.

Aplicadas estas consideraciones al supuesto de hecho que ha provocado este expediente, resultando de los hechos que la obra finalizó en el año 2005 y que de

conformidad con el artículo 251.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, el plazo de prescripción es de cuatro años y sin que resulte otra circunstancia del Registro, no existe obstáculo para proceder a la inscripción de la obra nueva terminada en sus libros. Ello siempre y cuando el interesado solicite proceder de este modo con respeto al principio de rogación, ya que como se afirmó en la R. de 19 de abril de 2016, no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 de la Ley de Suelo, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada, teniendo en cuenta, además, que en el presente caso la documentación calificada declara la obra conforme al apartado 1 del artículo 28 y no por antigüedad (apartado 4 de dicho precepto).

7. Procede analizar el tercer defecto relativo a que es preciso que el arquitecto afirme que la obra concuerda con la realidad, de conformidad con lo que dispone el apartado 2 del artículo 19 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación de la Comunidad Valenciana: «El director de obra hará entrega al promotor, junto al certificado final de obra anteriormente citado, del proyecto final de obra en el que se describirá el edificio realizado, a fin de que el usuario y cualesquiera otros interesados, puedan tener un exacto conocimiento de él, de sus instalaciones, las características finales obtenidas y de los usos previstos para el edificio. Sin perjuicio de que para inscribir obras nuevas finalizadas, en el mencionado certificado de final de obra, se acredite por el técnico que la descripción que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia».

Como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), procede afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la valenciana) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011 y 8 de mayo de 2012). Según se establece en la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015, el artículo 28 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo).

Atendiendo a esta distribución competencial, para precisar el contenido de la exigencia relativa al certificado técnico debe acudirse al artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo conforme al cual, para inscribir escrituras de declaración de obra nueva los registradores exigirán «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». Considerando la dicción de este precepto, basta con que el certificado exprese que la descripción de la obra se ajusta al proyecto sin que sea necesaria ninguna mención adicional, razón por la cual el defecto debe ser revocado.

8. Por último, exige el registrador aclaración sobre si ha existido un cambio en el director de la obra, al estar expedido el certificado relativo a las coordenadas de la edificación por técnico distinto al que consta en la licencia de obras.

Como se ha visto en el fundamento tercero de esta Resolución, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para la inscripción de las obras nuevas desde la entrada en vigor de esta Ley que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. No contiene el precepto ninguna exigencia adicional relativa a la forma de la acreditación de tales coordenadas. Ello ha llevado a esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») a interpretar de forma amplia el modo en que pueden acreditarse dichas coordenadas de la edificación, de manera que pueden contenerse bien en una certificación catastral descriptiva y gráfica, o en un certificado técnico, ya sea en formato GML u otro. Por ello, en ningún caso puede deducirse del precepto que en caso de acreditarse mediante certificado técnico deba éste ser suscrito por el mismo que dirigió la obra o el proyecto. Por tanto, este defecto también debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de noviembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.