

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1581** *Resolución de 23 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Redondela-Ponte Caldelas a rectificar una inscripción de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don H. C. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, doña Cristina Rollán Salgado, a rectificar una inscripción de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don H. C. F. se solicitó la rectificación de un error sobre la inscripción 3.^a de la finca registral número 26.625 de Redondela, de fecha 11 de septiembre de 2017, consistente en que dicha inscripción, de obra nueva terminada, se practicó haciendo constar lo siguiente a su juicio, equivocadamente: «En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado b del artículo 28.4 de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de treinta de octubre, se ha notificado al ayuntamiento de Redondela, la práctica de la declaración de obra nueva, al no haberse acreditado que dicha obra se ejecutara con la preceptiva licencia municipal, a fin de que dicho Ayuntamiento haga constar en el Registro la situación urbanística de la finca y las medidas de disciplina que, en su caso, pudiera adoptar, dada la posibilidad de que la obra no se ajuste a la ordenación urbanística».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, acompañada de la escritura que causó la inscripción que se pretendía rectificar, la registradora manifestó su negativa a practicar la rectificación pretendida en los siguientes términos: «Que en fecha 29 de septiembre de 2017, Don H. C. F., con D.N.I. (...), presentó en este Registro instancia solicitando la rectificación de un error sobre la inscripción 3.^a –de obra nueva terminada– de la finca 26.625 de Redondela, de fecha 11 de Septiembre de 2.017. Que en vista de dicha solicitud, no cabe rectificación alguna toda vez que para la inscripción de obras nuevas existen dos modalidades, tal y como recoge el artículo 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: «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 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 optativa alguna.» Esas autorizaciones administrativas son las siguientes, tal y como recogen los artículos 44, disposición transitoria 8.ª de la Ley de Viviendas de Galicia –Ley 8/2012, de 29 de junio–, así como los artículos 44 y siguientes del Real Decreto 1093/1997: a.– Licencia urbanística. b.– Certificado técnico de fin de obra c.– Licencia de primera ocupación: En concreto, de los documentos presentados no resulta haberse obtenido la licencia de primera ocupación, exigida, además de por la normativa citada, por el art. 44 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia: «Las notarias y los notarios y las registradoras y los registradores de la propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva finalizada que se acredite el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación final de obra y el otorgamiento de la licencia de primera ocupación. (...)». (Hay que señalar que tal obligación ya se recogía en el art. 22 de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, vigente hasta el 13 de agosto de 2012). En este sentido se pronuncian las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2012 y 4 de marzo de 2014, ambas dictadas para casos sometidos a la legislación gallega citada. En Galicia este requisito es exigible para las obras nuevas cuya licencia de construcción hubiera sido solicitada después de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, este es, 20 de abril de 2009, tal y como señala la Disposición Transitoria octava de la Ley de Viviendas de Galicia; y en la Escritura que se despacha, se incorpora Licencia de rehabilitación de vivienda unifamiliar concedida por Resolución de la alcaldía de fecha 19 de noviembre de 2012. d.– Certificado de eficiencia energética: La exigencia del Certificado de Eficiencia Energética se inicia, a nivel estatal, desde el Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprobó un Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva creación, (en vigor desde el 30 de enero de 2007) que fue derogado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, (en vigor desde 14 de abril de 2013). Específicamente, para Galicia, la exigencia del certificado de eficiencia energética viene dada (además de por la normativa estatal citada) por el Decreto 42/2009, de 21 de enero, por el que se regula la certificación energética de edificios de nueva construcción en la Comunidad Autónoma de Galicia (que entró en vigor el 5 de septiembre de 2009) y por el Decreto 128/2016, de 25 de agosto (que deroga al anterior), por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia, (en vigor desde el 19 de octubre de 2016). La Dirección General de Registros y Notariado en Resolución de fecha 2 de abril de 2013 consideró aplicable la exigencia del certificado de eficiencia energética a una escritura de fin de obra, incluso para un caso de vivienda unifamiliar a la que no le es exigible el requisito del Libro del Edificio. En el presente caso, al tratarse de una vivienda unifamiliar cuya licencia de construcción es posterior a la entrada en vigor de los citados Decretos, debe aportarse, para la inscripción registral, el certificado de eficiencia energética referido. e.– Libro del Edificio: El artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación que «Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda 1a documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.» De acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 3.º del artículo 202 de la Ley Hipotecaria: «Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». ((En tal caso,

cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro). De acuerdo con la Resolución de la DGRN de 18 de enero de 2017: «Como ha afirmado esta Dirección General (Resoluciones de 8 de septiembre y 26 de octubre de 2016), en base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones, de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: «A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible». De todos modos, como señala la Dirección General, hay que tener en cuenta la normativa urbanística autonómica, de manera que el depósito del Libro del edificio será exigible salvo que la normativa autonómica exima de tal depósito, circunstancia que no resulta de la legislación gallega. Es más, en los art. 9 a 11 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia se regula la obligación de elaboración, custodia y entrega del Libro del Edificio a las personas usuarias finales del mismo. Ello entronca con lo establecido en el art. 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 ya citado anteriormente. Por último, en cuanto a la realización del depósito hay que tener en cuenta la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, que regula los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los registros de la propiedad. En su Disposición Adicional segunda se regula el formato informático del Libro del edificio, estableciendo que, para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del mismo, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado Libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. Dado el no cumplimiento de tres de los requisitos anteriores –licencia de primera ocupación, libro del edificio y certificado de eficiencia energética–, y a fin de no emitir una nota de calificación suspensiva del citado documento, se optó por inscribir la obra nueva por la segunda modalidad recogida en el mencionado artículo 28 de la Ley de Suelo: «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 regirá 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.» En virtud de todo ello, no procede rectificación alguna, al haberse inscrito la obra nueva terminada por este segundo procedimiento, al amparo de lo ya mencionado en el punto 4 del artículo 28 de la Ley del Suelo. En el certificado técnico que se incorporaba a la Escritura objeto de la presente, firmado el 18 de julio de 2.017 por el Arquitecto don R. S. S., colegiado (...), se acreditaba que las obras finalizaron el 29 de julio de 2.008, hace más de seis años, cumpliéndose lo prevenido en el mencionado punto 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo. Por las razones expuestas, la registradora que suscribe considera que no ha incurrido en ningún error de concepto en la inscripción de la obra nueva citada toda vez que según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, «Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido.» Según el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Redondela, 17 de octubre de 2017».

III

Contra la anterior calificación, don H. C. F. interpuso recurso el día 27 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primero.—En fecha 21 de agosto de 2017 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Redondela Escritura Pública de Declaración de obra Nueva Terminada formalizada ante Notario don Jaime Romero al objeto de inscribir el Título declarativo de obra nueva terminada. En fecha 28 de septiembre de 2017, previo mensaje telefónico del 27/09/2017, le entregan la Escritura de obra nueva terminada, escrito de calificación y Nota Simple informativa de la inscripción practicada de fecha 11 de septiembre de 2017 Segundo.—En fecha 28 de septiembre de 2017 el recurrente por medio de escrito presentado el día siguiente, promueve un Expediente registral para la rectificación del error existente en la inscripción de obra nueva terminada practicada por la Sra. Registradora de la Propiedad de Redondela. El error apreciado por esta parte, y que se le hizo saber a través del anterior escrito se refiere a la imposición de cargas, que no tiene, a saber: 1. En el escrito de calificación se expresa resaltado en negrita y subrayado lo siguiente: En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado b.—del art. 28.4 de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de treinta de Octubre se ha notificado al ayuntamiento de Redondela, la declaración de obra nueva, por no haberse acreditado que la obra declarada haya obtenido la correspondiente licencia municipal de obras ni que se ajuste al vigente ordenamiento urbanístico. 2.—En la Nota Simple informativa se hace constar como cargas, resaltado en negrita lo siguiente: « En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado b.—del art. 28.4 de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de treinta de Octubre se ha notificado al ayuntamiento de Redondela, la práctica de la declaración de obra nueva, al no haberse acreditado que dicha obra se ejecutara con la preceptiva licencia municipal, a fin de que dicho Ayuntamiento haga constar en el Registro la situación urbanística de la finca y las medidas de disciplina que en su caso, pudiera adoptar, dada la posibilidad de que la obra no se ajuste a la ordenación urbanística» Se le reprocha por parte del recurrente, las valoraciones subjetivas sobre la documentación presentada, que le lleva a desdeñar al Fedatario Público y excederse en el ejercicio de sus funciones, y se le pide que proceda a rectificar el error cometido y en consecuencia: —Que elimine las cargas impuestas, y en su lugar se haga constar que la finca «está libre de cargas»— Que comunique al Ayuntamiento de Redondela de la Comisión del error y la improcedencia de hacer constar en el registro cualquier manifiesto sobre la situación urbanística de la finca o medidas disciplinarias, todo lo cual ha de quedar sin efecto. Comunicar al interesado de la comunicación del error al Ayuntamiento — Que quede constancia en nota marginal de la rectificación del error, de que la obra nueva posee licencia de obra y está libre de cargas, Tercero.—En fecha 21 de octubre de 2017 al recurrente le es notificada contestación de la Sra. Registradora de la propiedad por medio de informe, en el que se afirma «... que no cabe rectificación alguna

toda vez que para la inscripción de obras nuevas existen dos modalidades, tal y como recoge el art. 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: 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 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.» A continuación se remite a la Ley de Vivienda de Galicia 8/2012, art. 44 y Disposición Transitoria 8.ª y art. 44 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, para transcribir las autorizaciones administrativas necesarias que debe exigir los Notarios: a) Licencia urbanística; b) Certificado técnico de fin de obra; c) Licencia de ocupación, d) Certificado de eficiencia energética, e) Libro del Edificio. Y concluye: «Dado el no cumplimiento de los tres requisitos anteriores –licencia de primera ocupación, libro del edificio y certificado de eficiencia energética– y a fin de no emitir una calificación suspensiva del citado documento, se optó por inscribir la obra nueva por la segunda modalidad recogida en el mencionado art. 28 de la Ley del Suelo: ‘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 regirá 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. 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 d 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.» Fundamentos Primero.–Defecto de forma, incumplimiento de la registradora doña Cristina Rollán Salgado de las funciones encomendadas en la Ley del Suelo RDL 7/2015 El art. 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de diciembre, establece, en el apartado 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. De lo anterior se desprende una obligación al encargado/a del Registro de requerir al interesado para subsanar las deficiencias que hayan sido observadas. En este caso, si la registradora consideró que faltaban tres, de los requisitos exigidos» licencia de primera ocupación, certificado energético, y libro de edificio, debió requerir al interesado y exigirle que aportase las autorizaciones administrativas. El interesado recurrente, en ningún momento fue requerido a tal efecto, privándole así de sus derechos, es decir de la facultad de decidir, y la posibilidad de subsanar un defecto, y presentar las autorizaciones administrativas de conformidad con el art. 28.1 o la vía rápida del art. 28.4, con las consecuencias jurídica que puede conllevar tal decisión La Registradora, en lugar de cumplir con la obligación que le impone el art. 28.2, opta por decidir unilateralmente la inscripción por la modalidad del apartado 4 del art. 28 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, imponiendo a la finca unas cargas que no tiene. Segundo.—No es cierto que el recurrente no haya dado cumplimiento a los requisitos: licencia de 1.ª ocupación, certificado energético y libro de edificio En primer lugar, porque el recurrente no fue requerido por la Registradora, quien tenía el deber de exigir, al interesado en la inscripción, el cumplimiento de los requisito que a su entender eran necesarios, con lo cual, «ese inexistente no cumplimiento que se destaca el informe» no sirve de justificación para que unilateralmente decida llevar a cabo la inscripción por la modalidad del art. 28.4 del RDL citado. Pues no cabe duda que la Sra. Registradora tenía y tiene conocimiento de que los cauces de inscripción previstos en el art. 28 conllevan también consecuencias jurídicas. En segundo lugar, porque de acuerdo con la legislación aplicable a este caso concreto, no es necesario, el cumplimiento de los tres anteriores requisitos como, así se recoge en la Escritura Pública de Otorgamiento de obra nueva terminada, por ser estar en una obra nueva de antigüedad por haber transcurrido con creces el tiempo de prescripción. El art. 52, del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, referido en el informe, exige para la inscripción de las obras nuevas ya construidas con antigüedad suficiente para no incurrir en expediente de disciplina urbanística: «a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación» En este caso las certificaciones incorporada a la escritura identifica suficientemente la finca y contiene también suficiente descripción de la vivienda cuya obra se declara, y constando fehacientemente la fecha de terminación de la obra. Tercero. Improcedencia de la inscripción de la obra nueva terminada por el cauce del art. 28.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre. El citado precepto recoge el procedimiento a seguir para 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. En este caso concreto no estamos ante una construcción incurso en una infracción urbanística, que debiera ser objeto de restablecimiento de la legalidad urbanística, pero en el hipotético caso de estarlo, ya hubiera transcurrido el plazo de prescripción. Estamos ante una obra de rehabilitación de una vivienda unifamiliar, de más de un siglo de antigüedad, (año 1888): – cuya solicitud de obra fue solicitada en el año 1997, año 1999, y año 2000. A tal efecto (...) la Sentencia 644/2009 del TSJ de Galicia de fecha 11 de junio, dictada en relación con las obras realizadas en la vivienda objeto de la inscripción, que condena al Ayuntamiento de Redondela a retomar el Expediente de Reposición de la Legalidad Urbanística contra D. H. C. Destacando de dicha Sentencia los fundamentos 3.º y 4.º por repercutir en este procedimiento toda vez que advierte la Sentencia las fechas en las que el interesado solicitó al Ayuntamiento de Redondela la licencia para la legalización de las obras de rehabilitación de la vivienda. –Cuyas obras finalizaron el 29 de julio de 2008.– Con licencia de obra desde 19 de noviembre de 2012. Así las cosas, en la medida que la obra fue ya

objeto de un Expediente de Reposición de la Legalidad urbanística, que culminó con el otorgamiento de licencia de obra por ser las obras de rehabilitación –terminadas en el año 2008– conforme con la normativa urbanística vigente, estamos ante una obra nueva ya construida con antigüedad con licencia urbanística, por lo que el cauce por el que se debió llevar a cabo la inscripción es por el art. 28.3 que se remite al 28.1 del RDL 7/2015. Cuarto.– Incongruencia. El informe de la Sra. Registradora incurre en incongruencia al afirmar y haber impuesto como carga que el recurrente no acreditara que dicha obra se ejecutara con la preceptiva licencia municipal, y admitir lo contrario. 1.–En el enunciado de su respuesta después de enumerar las autorizaciones administrativas que exige la Ley de Suelo de Galicia 8/2012 y art. 44 y siguientes del RD 1093/1997: Licencia Urbanística, Certificado de final de Obra, Licencia de 1.ª ocupación, Certificado de eficiencia energética y Libro de Edificio, concluye que el recurrente no da cumplimiento a los tres últimos requisitos: Licencia de 1.ª ocupación, Certificado de eficiencia energética y Libro de Edificio. De manera que, la negativa a rectificar el error cometido, por entender que el recurrente no acredita que la obra tenga licencia urbanística, es incongruente con su propios razonamientos. 2.–Si la Registradora ha optado unilateralmente, obviando la prescripción del art. 28:2 del RDL 7/2015, por llevar a cabo la inscripción por el procedimiento del art. 28.4, no puede, alegar en el informe el incumplimiento de los requisitos exigidos, en el 28.1 no aplicado, y no exigido al interesado. Quinto.–No son exigibles las autorizaciones administrativas: licencia de 1.ª ocupación, certificado energético y libro de edificio 1.–Respecto de la Licencia de 1.ª ocupación La Sra. Registradora fundamenta la exigibilidad de este requisito, en el art. 44 de la Ley 8/2012 de la vivienda de Galicia, concluyendo que «En Galicia, este requisito es exigible para las obra nuevas cuya licencia de construcción hubiera sido solicitada después de la entrada en vigor de la Ley de la Vivienda, esto es, 20 de abril de 2009, tal y como se señala en la Disposición Transitoria octava de la Ley de Vivienda de Galicia: y en la Escritura que se despacha se incorpora Licencia de rehabilitación concedida por Resolución de la Alcaldía de fecha 19 de Noviembre de 2012» La Disposición Transitoria Octava la Ley 8/2012 de la vivienda de Galicia, dispone: «A las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada de la vigor la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el artículo 44 de la presente ley, referido a la declaración de obra nueva, no les será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.» Tal y como se desprende de lo anterior, tampoco es exigible la licencia de 1.ª ocupación cuando la licencia haya sido solicitada con anterioridad; en este caso tal y como consta en la STSJ Galicia que se acompaña, la licencia se solicitó en 1997, y se reiteró en el año 1999 y año 2000, pues tal y como se recoge en la Disposición, se exime del cumplimiento a las vivienda con licencia concedida o solicitada. 2.–Respecto del Libro del Edificio tampoco es exigible, en primer lugar ser una obra nueva construidas con antigüedad de acuerdo con el art. 202 de la Ley hipotecaria; en segundo lugar por es una vivienda unifamiliar de autopromoción, y no necesita una información que el mismo ya conoce, y tercero porque la ley 28/2008 del Suelo de Galicia por remisión de la 8/2012 de la vivienda de Galicia de 29 de junio le exime de ello. 3.–Respecto del Certificado de eficiencia energética, al igual que el anterior tampoco es exigible por la antigüedad de la construcción; en segundo lugar porque este requisito es parte de la documentación que se integra el libro de edificio, y en tanto y en cuanto la legislación autonómica no exige el libro de edificio, también se considera no exigible el certificado de eficiencia energética Sexto.–La Disposición Transitoria Octava de la Ley 8/2012 de la vivienda de Galicia de fecha de 29 de junio libera del cumplimiento de los requisitos anteriores, si la licencia de obra ha sido solicitada antes de la entrada en vigor de la Ley 18/2008 de fecha 29 de diciembre. A saber: «Disposición transitoria octava. Declaración de obra nueva. A las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada de la vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre de vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el artículo 44 de la presente ley, referido a la declaración de obra nueva, no les será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación». Por su parte la Disposición final Cuarta de la ley 18/2008, de 29 de diciembre, de la vivienda de Galicia recoge en su apartado 2.º: «Las disposiciones contenidas en el

capítulo I del título I serán exigibles a los edificios y viviendas cuya licencia urbanística de obras se solicite a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Lo cual a contrario sensu dispone no será exigible a aquellos edificios y viviendas cuya licencia urbanística haya sido solicitada antes de la entrada en vigor de la citada Ley. El Título I, de la Ley 28/2008 –Del estatuto gallego de la vivienda– abarca los artículos 10 a 32, de los cuales el Capítulo I –Del proceso de edificación– abarca los artículos 10 a 24. Pues bien, el art. 22 –de la Declaración de obra nueva– establece: «Las notarias y notarios y las registradoras y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada que se acredite el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación final de la obra y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de la licencia de primera ocupación.» Y el art. 23 –de la Exigibilidad, objeto y contenido del libro del edificio– establece: «1.–Los usuarios finales tendrán a su disposición el libro del edificio, que estará constituido por la documentación completa de la obra finalizada que refleje la historia constructiva del edificio y la documentación relativa a su uso, mantenimiento y conservación, especialmente:.. 5.–Los datos técnicos de la edificación, especialmente el certificado de eficiencia energética, las garantías de los elementos e instalaciones y los seguros.» De manera que dado, que la licencia urbanística ya había sido solicitada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 18/2008, y estamos ante una obra nueva de antigua construcción no es exigible las citadas autorizaciones administrativas. Por último, entiende el recurrente, a la vista del informe de la Sra. Registradora, que la declaración de obra nueva terminada, pudo haberse inscrito por el cauce prevista en el art. 28.1 del RDL, 7/2015, si hubiese sido requerido y se le hubiese exigido las autorizaciones administrativa que ahora se alega en el informe, como incumplidas, pues de misma manera que estuvo luchando durante más de 15 años contra el Ayuntamiento de Redondela, para que le otorgase la licencia urbanística de rehabilitación de las obras de su vivienda, (que culminó con la Sentencia del Tribunal Superior de Galicia 644/2009 de fecha 11 de junio, que obliga al citado Ayuntamiento a retomar Expediente de reposición de Legalidad urbanística, y en consecuencia con el otorgamiento de la licencia urbanística el 19 de noviembre de 2012), no hubiera puesto inconveniente alguno, y hubiese solicitado las autorizaciones administrativas, para mayor garantía, indistintamente de que dichas autorizaciones fuesen exigibles o no. Y dado que la falta de las autorizaciones son defectos subsanables se debió requerir al recurrente, acordar la suspensión de los asientos dando lugar a nota negativa y la prórroga del plazo para presentar la documentación necesaria. Expuesto lo anterior, dado que la Sra. Registradora optó unilateralmente por llevar a cabo la inscripción por el cauce del art. 28.4, sin informar al interesado de las consecuencias derivadas de la inscripción, como se desprende de la calificación de la finca y nota simple en la que se le impone cargas que no tiene, y que no debe tener bajo ningún concepto, (porque el interesado aporta licencia urbanística de las obras realizadas, que fue otorgada a raíz de la incoación de un expediente de reposición a la legalidad urbanística, de unas obras realizadas (ampliación de obra) que comenzaron en el año 1997 y terminaron en el año 2008, que fueron objeto de comprobación y revisión por los Técnicos municipales. Con lo cual la licencia urbanística ampara en su totalidad la obra nueva terminada), entiende que el asiento debe ser rectificado en los términos expuesto en nuestro escrito, cuya copia se acompaña».

IV

La registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, doña Cristina Rollán Salgado, emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 329 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999,

y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril y, 2 de junio de 2016 y 22 de febrero, 18 de julio y 21 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si procede la rectificación de una inscripción de obra nueva terminada practicada al amparo del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. La registradora considera que la inscripción se practicó correctamente y que no es procedente la rectificación.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de

todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

En particular, el artículo 218 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario».

4. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que «a «sensu contrario» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

5. En el presente supuesto, se justifica la procedencia de la rectificación, según el recurrente, en la forma errónea de practicar la inscripción de obra nueva al considerar que no procedía la inscripción al amparo del apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo sino al amparo del apartado 1 de dicho precepto. Se trataría, de un supuesto de rectificación de error de concepto, tal y como ha sido definido con anterioridad, según lo expuesto por el recurrente.

Como se ha dicho, los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene, por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999.

Sin embargo en el presente supuesto el error no resulta claramente de la inscripción, dado que la propia escritura que causó la misma alude a la antigüedad de la edificación y a la prescripción de la posible infracción urbanística. Debe recordarse que para la aplicación del citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo es en todo caso necesario que se haya solicitado por el interesado, en el mismo título o al tiempo de su presentación, proceder conforme al mismo, pues, como tiene declarado reiteradamente este Centro

Directivo, no es en absoluto indiferente o irrelevante la elección de esta vía jurídica para proceder a la inscripción.

En definitiva, no corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad del registrador para ello, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria antes transcrito.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 23 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.