

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2095 *Resolución de 28 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alberic, por la que se suspende la inscripción de un acta de final de obra nueva declarada y de una escritura de ampliación de obra antigua declarada.*

En los recursos interpuestos por don Amador Esteban Peydro de Moya, notario de Quart de Poblet, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alberic, doña Ana Isabel Llosa Asensi, por la que se suspende la inscripción de un acta de final de obra nueva declarada y de una escritura de ampliación de obra antigua declarada.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 3 de septiembre de 2020 por el notario de Quart de Poblet, don Amador Esteban Peydro de Moya, con el número 563 de protocolo, la mercantil «Claysburg, S.L.», representada por un apoderado en virtud de escritura de poder especial, hizo constar la finalización de una obra nueva declarada sobre una finca registral situada en el término municipal de Alberic que figuraba en construcción en el Registro de la Propiedad y, mediante escritura autorizada el mismo día por el mismo notario con el número siguiente de protocolo, 564, la misma mercantil declaró la ampliación de la obra antigua declarada sobre la misma finca registral a la que se refería la mencionada acta.

II

Presentadas copias autorizadas de dicha acta y escritura en el Registro de la Propiedad de Alberic, fueron objeto de la siguiente única nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y artículo 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del acta de final de obra, autorizada por el Notario de Quart de Poblet, Don Amador-Esteban Peydró de Moya, el día tres de Septiembre del año dos mil veinte, bajo el número 563 de su protocolo, que fue presentada telemáticamente en esta Oficina, según asiento 939 del diario 99, y de la escritura de ampliación de obra, autorizada por el Notario de Quart de Poblet, Don Amador-Esteban Peydró de Moya, el día tres de Septiembre del año dos mil veinte, bajo el número 564 de su protocolo, que fue presentada telemáticamente en esta Oficina, según asiento 940 del diario 99, y una vez aportados, también telemáticamente, por Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L., justificante/s acreditativo/s de su presentación en la Oficina Liquidadora y carta/s de pago/exención del impuesto, ha resuelto no practicar el/los asiento/s solicitado/s, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos: Dichos documentos fueron presentado en esta Oficina según los datos anteriormente citados, en unión de la siguiente documentación complementaria: - Justificante/s acreditativo/s de su presentación en la Oficina Liquidadora y carta/s de pago/exención del impuesto correspondiente.

En el acta antes referida, que causó el asiento 939 del diario 99, la mercantil Claysburg, S.L., según está representada, declara la terminación/finalización de las obras declaradas, en construcción, sobre la Finca 14.146 del término municipal de Alberic, perteneciente a esta demarcación hipotecaria.

En la escritura, también antes citada, que causó el asiento 940 del diario 99, dicha mercantil –Claysburg, S.L.– declara, sobre la referida finca, una ampliación de obra, por antigüedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.4 del TRLS, quedando la descripción de dicha finca, tras la referida ampliación de obra, con la descripción que consta en el Expositivo II de dicho título.

Fundamentos de Derecho (defectos):

a) En cuanto al acta final de obra, que causó el asiento 939 del diario 99 de este Registro:

1. La mercantil Claysburg, S.L. interviene representada en dicha acta, por Don J. A. M. A., en virtud del poder especial conferido a su favor en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Doña Eva María Fernández Medina, el día dieciocho de Agosto del año dos mil veinte, bajo el número 1.120 de su protocolo, manifestando el Notario autorizante del título que ha tenido a la vista copia autorizada electrónica de dicha escritura de poder –cuyo traslado a papel se protocoliza en el propio título–, y que a su juicio, el citado compareciente, tiene facultades representativas suficientes para dicho otorgamiento.

No obstante, de la reseña de las facultades contenida en la escritura de poder referenciada, resulta que dicho compareciente tiene facultades para «otorgar la escritura de ampliación de obra nueva y vender o por cualquier título enajenar la finca registral número 14.146 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alberic (...)», esto es, para formalizar actos o negocios jurídicos distintos del formalizado en el acta ahora presentada.

Según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado – hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– la interpretación del poder ha de ser estricta, es decir, atendiendo a lo que propiamente, y sin extralimitaciones, consta en el mismo.

Y en el presente caso, no se trata de un poder general, sino de un mandato especial, para realizar determinados actos o negocios jurídicos respecto de una determinada finca (concretamente, otorgar escritura de ampliación de obra nueva y vender o enajenar, por cualquier título, la finca registral número 14.146), distintos del acto o negocio jurídico consignado en el documento presentado.

Artículos 1712 y 1713 del Código Civil. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado – hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– de fechas 25 de Octubre de 2016, 20 de Octubre de 2017, 3 de Julio de 2019 y 4 de Junio de 2020, entre otras.

2. El certificado final de obra que se protocoliza en el acta final de obra anteriormente citada, expedido por Don J. A. C. M., como Arquitecto Técnico, colegiado número (...) del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, y por Don A. T. C., como Arquitecto colegiado número (...) del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, carece del visado colegial, respecto del primero de los citados arquitectos, o certificación análoga expedida por su Colegio profesional, ex artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio. Así mismo, no consta la legitimación notarial de la firma de ninguno de ellos, ex artículo 49 del mismo texto legal.

Artículo 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Artículos 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

3. La licencia de primera ocupación que se protocoliza en la referida acta final de obra, ex artículo 28.1-b) del TRLS, tiene –según consta en la propia licencia– una validez de 10 años a partir de la fecha de su expedición, que es el 9 de Julio de 2008; habiendo transcurrido dicho plazo de vigencia, a la fecha del otorgamiento del acta final de obra.

Artículo 28.1-b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

b) En cuanto a la escritura de ampliación de obra, que causó el asiento 940 del diario 99 de este Registro:

1. La ampliación de obra ahora declarada se acredita mediante certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocoliza en el título, de la que resulta que la edificación que consta construida sobre dicha finca data del año 2008.

No obstante, según ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– en Resolución de fecha 23 de Abril de 2014, cuando hay dos etapas en la construcción –una la de la construcción inicial y otra la de la construcción de la ampliación–, como ocurre en el presente caso, no es suficiente, para acreditar la antigüedad de las obras de ampliación, con aportar una certificación catastral en la que simplemente se alude a un año concreto, como fecha de la construcción, pues genera lógicas dudas acerca de, a cuál de las dos etapas en que ha tenido lugar la construcción, se refiere dicha fecha. Por lo tanto, según doctrina de la Dirección General en dicha resolución, si en la certificación catastral aportada sólo se expresa una fecha, como ocurre en el presente caso, no hay base para entender que el año de la construcción que consta en la certificación catastral sea precisamente el de la ampliación, y no el de la construcción inicial. Así pues, a los efectos de acreditar la fecha de terminación o antigüedad de la ampliación de obra, no basta con que en el certificado catastral, relativo a la obra total (inicial más ampliación), se indique como fecha de terminación «2008» (que además, es la fecha que consta en el acta final de obra, como fecha de terminación de la primera construcción declarada sobre la finca), sino que habrá de acreditarse cuál es concretamente la fecha de terminación de las obras de ampliación, para que el registrador pueda calificar si ha prescrito, o no, la eventual infracción urbanística, ex artículo 28.4 del TRLS. Dicha acreditación podrá realizarse mediante certificación de técnico –debidamente visada y con firma legitimada–, certificación del Ayuntamiento, acta notarial, o certificación catastral que detalle la fecha de alta, tanto de la construcción inicial como de la ampliación.

2. En el propio título se manifiesta que la superficie solar de la finca, según Catastro es de 1.978 m² –siendo la superficie registral de 2.800 m²–, solicitándose expresamente la rectificación/alteración de la cabida inscrita conforme a dicha certificación catastral.

No obstante, la diferencia de superficie, entre la cabida inscrita y la catastral, supera el 25% de la primera, por lo que dicha rectificación requerirá la tramitación del acta a que se refiere el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, dudándose, además, según planimetría de las fincas colindantes resultante de la certificación catastral protocolizada en el título, que dicha diferencia de superficie pueda estar motivada, en todo o en parte, por una segregación y/o cesión a viales que no ha tenido acceso al Registro, ex artículo 201.1, *in fine*, de la Ley Hipotecaria, y por tanto, encubrir un negocio jurídico traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Y siendo dicho/s defectos subsanable/s, se suspende la inscripción de los documentos presentados. Contra esta calificación (...)

Alberic a ocho de Octubre del año dos mil veinte. Fdo. La Registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Amador Esteban Peydro de Moya, notario de Quart de Poblet, interpuso sendos recursos el día 9 de noviembre de 2020 con base en los siguientes argumentos:

«Hechos

a) Documento calificado.

Acta de manifestaciones y protocolización de documentos autorizada por el fedatario recurrente, el día tres de septiembre de dos mil veinte, con el número 563 de protocolo.

En dicha acta notarial, la entidad mercantil requirente, mediante el apoderamiento conferido al efecto, que se juzga suficiente, declara la finalización de la obra (originariamente declarada en construcción) de una vivienda unifamiliar aislada asentada sobre la parcela de terreno identificada, a efectos internos, con el número 588 de orden, e integrada en la denominada urbanización (...) término municipal de Alberic (finca registral 14.146).

A tal fin, el requirente exhibió y se protocolizó (en original o testimonio): el duplicado del correspondiente certificado final de dirección de la obra, expedido por el aparejador técnico y el arquitecto director de la misma, respectivamente, y en su caso, debidamente visada, acreditando la terminación de la obra inicialmente declarada en construcción, en fecha diecinueve de febrero de dos mil ocho; amén del duplicado de la licencia de primera ocupación originariamente obtenida, de fecha nueve de julio de dos mil ocho, respectivamente.

b) Presentación.

La reseñada acta se presentó en el Registro de la Propiedad de Alberic, el día tres de septiembre de dos mil veinte, con el número 1594 de entrada, y causó en el libro diario de operaciones, el asiento de presentación número 939 del diario 99.

c) Nota de calificación.

El documento fue calificado con la nota que figura a continuación del mismo.

De la misma resulta que la calificación es conjunta, dado su relación intrínseca, en cuanto a dicha acta y a la escritura de ampliación de obra antigua terminada, autorizada por el mismo fedatario recurrente, el mismo día, y con el número siguiente de orden de protocolo.

d) (...)

Fundamentos de Derecho.

Apoyan éstos, en contra del acuerdo recurrido, las siguientes afirmaciones:

1. Representación voluntaria. Juicio de suficiencia, congruencia e interpretación del poder.

a) Poder general/poder especial.

La Dirección General se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el contenido y alcance de la exigencia que los artículos 1712 y 1713 del Código Civil imponen respecto a la aplicación e interpretación de los poderes de representación.

Dice así el artículo 1712 del Código Civil: «El mandato es general o especial. El primero comprende todos los negocios del mandante. El segundo, uno o más negocios determinados».

Y a continuación el artículo 1713 afirma: «El mandato, concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración. Para transigir, enajenar,

hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso. La facultad de transigir no autoriza para comprometer en árbitros o amigables componedores».

Por último, dispone el artículo 1710 del Código Civil, lo siguiente: «El mandato puede ser expreso o tácito. El expreso puede darse por instrumento público o privado y aun de palabra. La aceptación puede ser también expresa o tácita, deducida esta última de los actos del mandatario».

Recientemente (vide Resolución de 25 de octubre de 2016), la Dirección General ha afirmado que la recta interpretación de tales preceptos legales impone su adecuada delimitación de acuerdo a la doctrina reiterada del Tribunal Supremo. De conformidad con dicha doctrina, el primero de ellos (el artículo 1712) no atiende propiamente a la naturaleza de los actos –de administración o disposición– sino al ámbito de los negocios del mandante a que se refiere, es decir al alcance o a la extensión del mandato respecto de la esfera de asuntos o intereses del mandante (y no en el sentido técnico del término «negocio jurídico»); y el segundo (el artículo 1713) atiende al contenido de las facultades conferidas al mandatario, de modo que la exigencia de mandato expreso a que se refiere el párrafo 2.º comporta la necesidad de que la posibilidad de realizar actos de riguroso dominio conste inequívocamente.

Ahondando en esta doctrina, el Centro Directivo ha reiterado (vide Resolución de 10 de marzo de 2016), que los poderes han de ser interpretados en un sentido estricto, sin extender la representación más allá de los actos previstos en ellos, si bien, como señala la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de fecha 27 de enero de 2000 «la extralimitación o no, ha de determinarse atendiendo, no de manera automática y sumisa a la literalidad del poder, sino principalmente, a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes (...)».

En definitiva, la previsión legal, interpretada de acuerdo a la doctrina expuesta de nuestro Tribunal Supremo, impone que el representante sólo puede actuar en la esfera del representado, si así consta inequívocamente en el título de la representación voluntaria, así como que la determinación de los actos que comprende el poder, han de ser objeto de una interpretación estricta, si bien realizada en el ámbito de la voluntad e intención del poderdante (resolución DGRN de 20 de octubre de 2017).

b) Juicio de suficiencia del poder.

El apartado 1.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera».

El apartado 2.º del mismo artículo 98 dispone:

«La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas, harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice, los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o

contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

Conforme a esta normativa, corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo; y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura, le corresponde al notario autorizante de la misma, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada».

Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil, que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha entidad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación, exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.

El registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Bajo este régimen revisar legal, el registrador debe que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere, de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia, que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por la Dirección General, en numerosas Resoluciones, cabe extraer como criterio, que para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98, en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir, con carácter obligatorio, un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Conforme a la misma doctrina, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título; es decir, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015), si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

c) Congruencia del juicio de suficiencia.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de la Dirección General, anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia, si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido (por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto), bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar.

Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador, que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 y 25 de octubre de 2016, y como más reciente, la de 31 de agosto de 2020).

d) Interpretación del poder.

La previsión legal, interpretada de acuerdo a la doctrina expuesta del Tribunal Supremo, impone que el representante sólo puede actuar en la esfera del representado, si así consta inequívocamente en el título de la representación voluntaria, así como que la determinación de los actos que comprende el poder, han de ser objeto de una interpretación estricta, si bien realizada en el ámbito de la voluntad e intención del poderdante (resolución DGRN de 20 de octubre de 2017).

A tal efecto, como criterios interpretativos, el artículo 1285 del código civil, en sede de contratos, establece que: «Las cláusulas... deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas»; y el artículo 3, párrafo 1.º de dicho texto legal, en sede de aplicación de las normas jurídicas, determina que: «...se interpretarán según el sentido propio de sus palabras,....., atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

En cuanto al poder de referencia, aunque podía haber detallado con más precisión las facultades que comprendía, admitía dos interpretaciones: la gramatical, de donde resultaba «prima facie» que el apoderado no tenía atribuidas facultades para formalizar

finales de obra; y la teleológica o más ajustada a su finalidad y espíritu, pues no parece ajustarse a la voluntad de la entidad poderdante, el atribuir facultades expresas para realizar actos de riguroso dominio (como es vender o enajenar), previa formalización de las correspondientes obras de reforma y ampliación preexistente, y no incluir también la posibilidad de hacer constar la terminación de las mismas, máxime cuando se trata de una obra inicialmente declarada en construcción con arreglo al artículo 28.1 ley del suelo, pero cuya ampliación y finalización como obra antigua se declara al amparo del artículo 28.4 de dicho texto legal, según resulta de la escritura autorizada el mismo día, en unidad de acto y simultaneidad a dicho otorgamiento, y presupuesto necesario para la formalización del acto traslativo que está pendiente de otorgamiento documental.

A tal efecto, aun no siendo necesaria la incorporación del poder, se consideró conveniente, a dichos efectos interpretativos, protocolizar el traslado a papel de la copia electrónica del apoderamiento conferido, de donde resulta, amén de las facultades del subapoderado otorgante de dicha acta notarial, las de la entidad poderdante de cuyo título trae causa aquél, y que comprenden las de «otorgar escrituras de obra nueva y sus modificaciones», amén de los actos dispositivos consiguientes, como vender o disponer de los bienes pertenecientes a la entidad titular de los mismos.

Dicha calificación negativa no se habría suscitado en el supuesto de no haberse protocolizado dicho traslado a papel de la copia electrónica, o de haberse formalizado un único instrumento público de declaración, por ampliación, de obra antigua terminada.

e) Conclusión.

Debe concluirse, por tanto, que en el caso a que se refiere este expediente, la calificación comporta una revisión de la valoración notarial sobre la suficiencia de las referidas facultades representativas acreditadas, que no compete al registrador, pues no se trata de uno de los supuestos en los cuales, por error evidente en el juicio que, bajo su responsabilidad, emita el notario, pueda ser entendido como falta de congruencia entre dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas y el contenido del negocio formalizado en la escritura calificada (resolución de 11 de marzo de 2020).

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades, y realizadas dichas actuaciones en el ámbito de la voluntad e intención del poderdante; y el registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado.

2. Legalidad urbanística.

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta la existencia en nuestra legislación, de dos vías para su lograr su registro: la ordinaria, prevista en el apartado 1.º del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la excepcional, prevista en el apartado 4.º, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 19 de febrero y 1 de marzo de 2016).

Si bien, como señaló la Resolución de la dirección general, de fecha 22 de julio de 2014, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 de la Ley de suelo) puede ser alegado, tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo, pero eventualmente se extralimitó en lo edificado.

En el presente caso, con base en todos los hechos que resultan del expediente, debe considerarse que se trata de la declaración de una obra nueva «por antigüedad», pues en dicha acta se acredita la antigüedad de la edificación, por certificación catastral descriptiva y gráfica y demás documentación técnica o municipal incorporada, y sin que altere dicha consideración el hecho de que se protocolice el certificado acreditativo de

final de obra, del año 2008, y de que se manifieste por el requirente (y así resulte de la certificación técnica), que la obra se realizó ajustándose al proyecto y a la normativa.

Consecuentemente, los requisitos exigibles para practicar la inscripción, son los que resultan del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece: «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».

A este respecto, debe partirse de que el artículo 28.4 de la Ley de Suelo ha de entenderse de aplicación a todas las edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad y respecto de las cuales no proceda la adopción de medidas que puedan implicar su demolición, y ello es así, tanto si la obra se construyó con licencia, como si lo fue sin licencia, y tanto si la obra nunca tuvo acceso al Registro con anterioridad a su terminación, como si fue declarada en construcción en un momento anterior a la declaración de su terminación.

Dicha normativa tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte, además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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».

La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación de «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», constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

En el acta a que se refiere el presente expediente se procede a declarar finalizada la obra en su día declarada en construcción, manifestando el apoderado de la entidad titular, que la única edificación existente sobre la finca está totalmente terminada, con una descripción diferente de la que resulta del Registro, cuya antigüedad y descripción se acredita por certificación catastral y de los entonces técnicos competentes, complementada con la originaria licencia de ocupación, y acreditativa de que la obra finalizó en el año dos mil ocho y su descripción coincide con el título presentado.

De la documentación incorporada a la titulación auténtica reseñada, resulta que la obra nueva en construcción en su día declarada y descrita en los términos que resultan del correspondiente asiento registral, se terminó de edificar el diecinueve de febrero de dos mil ocho, conforme al proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrollaba, redactada por el arquitecto (colegiado [...] del colegio de Valencia) referente a dicha vivienda unifamiliar aislada (en la descripción literaria de la finca no constaban las construcciones auxiliares con que cuenta la edificación principal, es decir, piscina y paellero, respectivamente) y la modificación del originario proyecto de obras redactado en interés del promotor inicial, y bajo dirección de técnico competente (colegiado número [...] del colegio de Valencia) distinto del autor inicial del proyecto.

Así mismo, la licencia de primera ocupación (como documento que acreditaba el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la

edificación reunía las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable) se otorgó con fecha nueve de julio de dos mil ocho, y todo ello se complementa con la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, que corrobora que la fecha de construcción data del año dos mil ocho.

El referido proyecto inmobiliario tiene su origen en la licencia municipal de obras concedida para el proyecto inicial (que amparaba el expediente 87/2006) en virtud del decreto de alcaldía, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil seis; y aunque del expediente no resultaba, mediante decreto de alcaldía, número 1/2008, de fecha veintidós de enero de dos mil ocho (expediente 194/07) se concedió también licencia municipal (solicitada por la anterior entidad promotora de quien trae causa la sociedad otorgante) para la construcción de una piscina sobre dicha parcela de terreno; amén de que, según decreto de alcaldía, número 5/2008, de fecha diecisiete de marzo de dos mil ocho (expediente 7/08), se concedió licencia municipal adicional (solicitada también por la anterior entidad promotora) para legalizar las eventuales obras de reforma y/o ampliación del conjunto preexistente que suponían una modificación del proyecto originario.

Así mismo, en escritura autorizada por el fedatario recurrente, el mismo día, en unidad de acto, con simultaneidad a dicho otorgamiento instrumental y número siguiente de orden de protocolo, se formalizaron las obras de reforma y ampliación de la obra antigua en su día declarada, basándose para ello en la certificación catastral descriptiva y gráfica reseñada, complementada con la certificación catastral telemática de referencia catastral, acreditativa de que la antigüedad del conjunto construido (edificación principal (vivienda unifamiliar aislada) y construcciones auxiliares (piscina y paellero), respectivamente, tienen una antigüedad que data del año dos mil ocho, sin que resulte de esta última certificación catastral complementaria, la existencia de reforma adicional al respecto después de dicha fecha de finalización.

Del conjunto de la documentación incorporada en ambos instrumentos públicos (que deben considerarse complementarios entre sí, aunque se optó por su formalización independiente por entender se ajustaba mejor al iter constructivo), resulta acreditada la terminación de la obra en fecha determinada y la descripción final coincidente con la del título; que dicha fecha es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante; y así mismo, de la consulta efectuada al efecto, no consta del registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

Solicitud.

Solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro».

«Hechos:

a) Documento calificado.

Escritura de ampliación de obra antigua declarada, autorizada por el fedatario recurrente, el día tres de septiembre de dos mil veinte, con el número 564 de protocolo.

En dicho instrumento público, la entidad mercantil otorgante, mediante el apoderamiento conferido al efecto, declara la obra antigua preexistente, originariamente declarada en construcción, de una vivienda unifamiliar aislada con sus construcciones auxiliares anexas, asentada sobre la parcela de terreno identificada, a efectos internos, con el número 588 de orden, e integrada en la denominada urbanización (...) del término municipal de Alberic (finca registral 14.146).

A tal fin, el requirente exhibió y se protocolizó (en original o testimonio) el certificado catastral descriptivo y gráfico acreditativo de su antigüedad y descripción coincidente con el título; complementado con el certificado telemático de referencia catastral, acreditativo de no existir ningún tipo de reforma posterior al respecto.

b) Presentación.

La reseñada escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Alberic, el día tres de septiembre de dos mil veinte, con el número 1595 de entrada, y causó en el libro diario de operaciones, el asiento de presentación número 940 del diario 99.

c) Nota de calificación.

El documento fue calificado con la nota que figura a continuación del mismo y que resulta de la comunicación electrónica que se adjunta a este escrito; y a efectos del recurso, se estima conveniente distinguir, como único extremo de la nota contra el que aquél se dirige, el reseñado en el número 1.

De la misma resulta que la calificación es conjunta, dado su relación intrínseca, en cuanto a dicha escritura y al acta de manifestaciones y protocolización autorizada por el mismo fedatario recurrente, el mismo día, y con el número anterior de orden de protocolo.

d) (...)

Fundamentos de Derecho:

Apoyan éstos, en contra del acuerdo recurrido, las siguientes afirmaciones:

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta la existencia en nuestra legislación, de dos vías para su lograr su registro: la ordinaria, prevista en el apartado 1.º del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la excepcional, prevista en el apartado 4.º, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida (*vid.*, Resoluciones de 19 de febrero y 1 de marzo de 2016).

Si bien, como señaló la Resolución de la dirección general, de fecha 22 de julio de 2014, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 texto refundido de la Ley de suelo) puede ser alegado, tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo, pero se extralimitó en lo edificado.

Consecuentemente, los requisitos exigibles para practicar la inscripción, son los que resultan del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece: «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».

A este respecto, debe partirse de que el artículo 28.4 Ley de Suelo ha de entenderse de aplicación a todas las edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad y respecto de las cuales no proceda la adopción de medidas que puedan implicar su demolición, y ello es así, tanto si la obra se construyó con licencia, como si lo fue sin licencia, y tanto si la obra nunca tuvo acceso al Registro con anterioridad a su

terminación, como si fue declarada en construcción en un momento anterior a la declaración de su terminación.

Dicha normativa tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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».

La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación de «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», constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

En el presente caso, con base en todos los hechos que resultan del expediente, se acredita la antigüedad del conjunto, y por tanto, de las obras de reforma y ampliación ejecutadas, conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica reseñada, complementada con la certificación catastral telemática de referencia catastral, acreditativa de que la antigüedad del conjunto construido (edificación principal (vivienda unifamiliar aislada) y construcciones auxiliares (piscina y paellero), respectivamente, tienen una antigüedad que data del año dos mil ocho, sin que resulte de esta última certificación catastral complementaria, la existencia de reforma adicional al respecto después de dicha fecha de finalización.

Así mismo, de la documentación incorporada al acta con número precedente de protocolo, resulta que la originaria obra nueva en construcción en su día declarada y descrita en los términos que resultan del correspondiente asiento registral, se terminó de edificar el diecinueve de febrero de dos mil ocho, conforme al proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrollaba, redactada por el arquitecto (colegiado [...] del colegio de Valencia) referente a dicha vivienda unifamiliar aislada (en la descripción literaria de la finca no constaban las construcciones auxiliares con que cuenta la edificación principal, es decir, piscina y paellero, respectivamente) y la modificación del originario proyecto de obras redactado en interés del promotor inicial, y bajo dirección de técnico competente (colegiado número [...] del colegio de Valencia) distinto del autor inicial del proyecto. Por lo demás, la licencia de primera ocupación (como documento que acreditaba el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reunía las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable) se otorgó con fecha nueve de julio de dos mil ocho.

El referido proyecto inmobiliario tiene su origen en la licencia municipal de obras concedida para el proyecto inicial (que amparaba el expediente 87/2006) en virtud del decreto de alcaldía, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil seis; y aunque del expediente no resultaba, mediante decreto de alcaldía, número 1/2008, de fecha veintidós de enero de dos mil ocho (expediente 194/07) se concedió también licencia municipal (solicitada por la anterior entidad promotora de quien trae causa la sociedad otorgante) para la construcción de una piscina sobre dicha parcela de terreno; amén de que, según decreto de alcaldía, número 5/2008, de fecha diecisiete de marzo de dos mil ocho (expediente 7/08), se concedió licencia municipal adicional (solicitada también por la anterior entidad promotora) para legalizar las eventuales obras de reforma y/o ampliación del conjunto preexistente que suponían una modificación del proyecto originario.

Del conjunto de la documentación incorporada en ambos instrumentos públicos (que deben considerarse complementarios entre sí, aunque se optó por su formalización independiente por entender se ajustaba mejor al iter constructivo), resulta acreditada la terminación de la obra en fecha determinada y la descripción final coincidente con la del último título; que dicha fecha es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante; y así mismo, de la consulta efectuada al efecto, no consta del registro la práctica de anotación

preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

Solicitud.

Solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro».

IV

La registradora de la Propiedad de Alberic, doña Ana-Isabel Llosa Asensi, emitió informe confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, poniendo de relieve además que el defecto advertido en el apartado 2 de la letra b) de la nota de calificación no ha sido objeto de recurso y que los documentos aportados al tiempo de interponer el recurso por el recurrente, junto con el escrito de recurso (esto es, fotocopia del certificado técnico de fecha 3 de noviembre de 2020; certificado expedido por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, a efectos de acreditar la habilitación profesional/colegiación del técnico certificante, y fotocopia del justificante de pago/liquidación de la tasa por licencias urbanísticas, expedido por el Ayuntamiento de Alberic), no se aportaron al tiempo de la calificación, y por tanto, no pudieron ser tenidos en cuenta por la registradora al emitir dicha calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, 38, 65, 202, 296 y siguientes, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 1216, 1285, 1287 y 1288 del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 28 y disposición final segunda 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; 46, 49, 50, 52 y 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 191, 224 y 238 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; 32 y 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación; las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2000, 27 de julio de 2001, 23 de septiembre y 8 de noviembre de 2011, 21 de noviembre de 2017 y 2 y 20 de noviembre de 2018; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005, 11 de marzo de 2006, 11 de marzo de 2009, 14 de abril y 4 de mayo de 2011, 17 de enero, 1 de marzo, 8 de mayo, 5 de julio, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 15 de abril y 16 de diciembre de 2013, 23 de abril y 22 de julio de 2014, 16 de julio y 1 de diciembre de 2015, 19 de febrero, 1 de marzo, 10 de marzo, 28 de junio y 21 de septiembre de 2016, 31 de agosto y 29 de noviembre de 2017, 31 de julio, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 2 de enero, 8 de febrero, 10 de abril, 21 de junio, 3 y 22 de julio, 4 y 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 11 de marzo y 4 de junio de 2020.

1. Se plantean en este expediente si son conforme a Derecho una serie de defectos advertidos por la registradora para la inscripción de un acta de finalización de obra nueva ya declarada en construcción y de una escritura de ampliación de obra nueva antigua declarada, ambas sobre una misma finca registral, en una única nota de calificación, si bien ambos documentos fueron objeto de asientos de presentación separados la calificación de ambos documentos es conjunta, dada su relación intrínseca.

En la mencionada nota de calificación, la registradora advierte la existencia de un total de cinco defectos, de los cuales tres se refieren al primero de los documentos

presentados, el acta de final de obra, y dos al segundo, la escritura de ampliación de obra declarada por antigüedad. De estos últimos, el segundo de ellos, relativo a la imposibilidad de inscribir un exceso de cabida sobre la finca, no es objeto de recurso. Son por tanto cuatro los defectos sobre los que se ha de pronunciar esta Dirección General en la presente Resolución.

2. Como cuestión procedimental previa, el notario recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del artículo 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Es necesario precisar en este supuesto, que dichos documentos fueron aportados por el notario recurrente junto con sus escritos de recurso, una vez emitida por tanto la nota de calificación, a los que añadía el notario recurrente otros escritos en los que solicitaba la rectificación de la calificación con inscripción del acta y la escritura, o la elevación del recurso a esta Dirección General, en la forma y plazos establecidos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Por ello, puede considerarse también que tales documentos fueron aportados a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados y la misma registradora hace mención en su informe a los mismos, si bien para subrayar que dichos documentos no se aportaron al tiempo de la calificación, y por tanto, no pudieron ser tenidos en cuenta por la registradora al emitir su calificación.

En cualquier caso, como también señala la registradora en su informe, dos de esos documentos, un certificado técnico de fecha 3 de noviembre de 2020 y un justificante de pago/liquidación de la tasa por licencias urbanísticas, expedido por el Ayuntamiento de Alberic, no son originales, sino fotocopias, por lo que en ningún caso pueden ser tenidos en cuenta para la calificación, conforme al principio hipotecario de titulación auténtica (en el caso del certificado técnico, pese a ser un documento privado, si no se trata del original su firma no puede ser legitimada y en consecuencia no se puede acreditar la autenticidad de la firma del técnico y por tanto que es dicho técnico quien ha expedido el certificado).

Como ha señalado esta Dirección General, a los efectos de la calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten (y a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria) han de ser públicos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), condición que no tienen (al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el artículo 1216 del Código Civil) las simples fotocopias, ya lo sean de documentos judiciales o de cualquier otro tipo de documentos (cfr. la Resolución de 16 de julio de 2015).

En cuanto al tercer documento, certificado expedido por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, a efectos de acreditar la habilitación profesional y colegiación del técnico certificador del certificado del que se aporta una fotocopia, es solo complementario de dicho certificado, que como se ha dicho no puede ser tenido en cuenta al no ser original.

Además, en cualquier caso, como también señala la registradora en su informe, la firma del certificado técnico no está legitimada notarialmente, por lo que adolece del mismo defecto ya señalado por la registradora en su nota de calificación en cuanto al certificado técnico incorporado al acta, que después se examinará. Y por lo que se refiere al justificante de pago de una determinada tasa municipal, no sirve para subsanar ninguno de los defectos señalados por la registradora, ya que se menciona en el justificante de pago de la tasa que se refiere a una licencia de obras que el notario por su parte menciona en su escrito, pero que no aporta en ningún momento ni por tanto se acredita su realidad y contenido, por lo que no sirve para acreditar los extremos por cuya falta se ha extendido la nota de calificación.

3. Entrando en el fondo de las cuestiones planteadas, el primero de los defectos señalados se refiere a la incongruencia entre las facultades conferidas al apoderado en la escritura de poder especial en virtud de la cual este actúa en nombre de la mercantil «Claysburg, S.L.» y el acto que se lleva a cabo en el acta en la que interviene en su nombre y representación.

Señala la registradora en su nota que «según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– la interpretación del poder ha de ser estricta, es decir, atendiendo a lo que propiamente, y sin extralimitaciones, consta en el mismo. Y en el presente caso, no se trata de un poder general, sino de un mandato especial, para realizar determinados actos o negocios jurídicos respecto de una determinada finca (concretamente, otorgar escritura de ampliación de obra nueva y vender o enajenar, por cualquier título, la finca registral número 14.146), distintos del acto o negocio jurídico consignado en el documento presentado».

Es cierto que ha sido un criterio muy extendido en doctrina y jurisprudencia la interpretación restrictiva y estrictamente literal.

Esta posición tiene su justificación en la idea de que el otorgamiento de un poder es, en cierto modo, una autoenajenación de la libertad y capacidad del poderdante, por lo que es una excepción y, como toda excepción, debe ser objeto de interpretación restrictiva. Esta interpretación se limita a proteger al representado, pero olvida al tercero con quien contrata el apoderado. Por ello la doctrina sostuvo desde antiguo que quien apodera, cuando el sentido literal sea dudoso, no debe interpretarse a su favor, sino en beneficio del tercero con quien contrata el apoderado: «*ubi commodum ibi incommodum*».

Además, hay que proteger la confianza jurídica: cuando se emite una declaración de voluntad los terceros deben poder confiar razonablemente en ella. Si se frustrara esa confianza sería contrario a la buena fe y como se ha señalado en la doctrina «las expresiones dudosas se interpretan a favor del tercero de buena fe». En el mismo sentido ha de tenerse en cuenta el artículo 1288 del Código civil y la «*interpretatio*» contra «*stipulatorem*».

En resumen, la interpretación sistemática del artículo 1285, la usual del 1287, o la más adecuada para que el negocio produzca efectos así como el principio de conservación del negocio del artículo 1284, nos llevan admitir que quien está facultado para declarar una ampliación de obra nueva y vender o enajenar por cualquier título el resultado de la misma, de modo que pueda vender, permutar, enajenar... la finca sobre la que se ha declarado, pueda también declarar el fin de la obra nueva que constaba previamente declarada y que es la que es objeto de ampliación mediante la oportuna acta.

Debe tenerse también en cuenta que cuando el legislador al regular el mandato habla de negocios no se está refiriendo en realidad a negocios o actos jurídicos, sino a los asuntos (negocios) del mandante en un sentido lato y vulgar, de forma que cuando se encarga la declaración de una obra y la venta, permuta, etc., lo que se supone que hace el poderdante no es encargar unos actos jurídicos concretos, sino la realización de una empresa: llevar a feliz término la actividad jurídica necesaria para obtener el lucro correspondiente en favor de quien realizó el encargo y le otorgó el poder.

Así lo ha entendido la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas resoluciones (*vid.*, por todas, Resolución de 10 de marzo de 2016) diciendo que «los poderes han de ser interpretados en un sentido estricto, sin extender la representación más allá de los actos previstos en ellos, si bien, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero 2000, «la extralimitación o no ha de determinarse atendiendo no de manera automática y sumisa a la literalidad del poder, sino principalmente a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes»».

Ha de tenerse en cuenta también, aunque no lo señale la registradora, que al acompañarse con el acta el poder del que hace uso el otorgante (se protocoliza copia del poder en el acta), ese documento entra de lleno en los límites del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del debido acatamiento de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y la interpretación realizada por las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011 y 2 y 20 de noviembre de 2018, pues así lo exige el canon hermenéutico de la totalidad. Así lo entendió la citada Resolución de 11 de marzo de 2006 que señaló que «la limitación de medios del registrador a la hora de calificar no puede suponer tener que desconocer lo que paladinamente muestran sin sombra de duda los documentos que califica».

El registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado, «sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación», pero si el notario, en contra de lo dispuesto en el artículo 166 del Reglamento notarial, acompaña la escritura de poder, el registrador habrá de calificar la congruencia entre el juicio de capacidad y el documento presentado, so pena de infringir el citado artículo 18 e incurrir en la responsabilidad de los artículos 296 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Procede por tanto estimar el recurso en cuanto al primer defecto señalado.

4. El segundo de los defectos señalados por la registradora consiste en que no consta la legitimación notarial de las firmas del arquitecto técnico y del arquitecto que han emitido el certificado de final de obra que se protocoliza en el acta y en que, respecto del arquitecto técnico, carece del visado colegial o certificación análoga expedida por su Colegio profesional.

Con respecto a este defecto, y como ya señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado con ocasión de la Resolución de 29 de noviembre de 2017, «el certificado final de obra expedido por técnico competente es una exigencia que viene impuesta por el artículo 28.1, párrafo segundo, 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, al establecer que «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 (...)». Por su parte, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en sus artículos 49 y 50, regula los requisitos que han de cumplir tales certificaciones para poder inscribir la obra nueva».

En este caso, en el acta de finalización de obra nueva declarada se incorpora un certificado de final de obra expedido por don J. A. C. M., como arquitecto técnico, colegiado del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, y por don A. T. C., como arquitecto colegiado del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, visado por el Colegio Profesional de Arquitectos, pero no por el Colegio Profesional de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, y sin que ninguna de las dos firmas esté legitimada notarialmente.

Según el artículo 49 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que se encuentra entre las normas de dicho Real Decreto que regulan la inscripción de las obras nuevas y que, a pesar de ser anteriores al vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, han de considerarse vigentes en la medida en

que no resulten contradictorios con el mismo, la justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores, entre los que se encuentra que la obra ha finalizado y que se ajusta al proyecto correspondiente, podrá hacerse, entre otros medios, por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.

Es el caso del acta de finalización de obra de que ahora se trata. Sin embargo, en este caso la firma de los técnicos firmantes de la certificación no se encuentra legitimada notarialmente, lo cual es necesario para que se pueda acreditar que efectivamente la certificación fue expedida por quien se dice que la firmó y sin que el visado del colegio profesional correspondiente sirva para suplir la necesidad de legitimación de la firma.

5. La registradora señala también como defecto que el certificado final de obra «carece del visado colegial, respecto del arquitecto técnico firmante del certificado, o certificación análoga expedida por su Colegio profesional».

Sin embargo, del propio certificado resulta que la ejecución material de las obras ha sido realizada bajo la inspección y control del arquitecto técnico firmante de dicho certificado y que el arquitecto firmante del mismo es el arquitecto redactor del proyecto, de tal forma que, estando este supuesto comprendido en los dos primeros apartados del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no es preciso visado alguno, puesto que sólo para «cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes», es exigible, conforme al apartado tercero del citado artículo 50, un visado que acredite la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante al tiempo de la emisión del certificado (*vid.* Resolución de 1 de diciembre de 2015).

En este sentido, la Resolución de 31 de agosto de 2017 recuerda que «en el caso de los números 1, 2 y 4 no se exige visado alguno, sino únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (...) Es cierto, por tanto, que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (*vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto del técnico director de la obra, sino que éste tan sólo impone, como se ha señalado, que la identificación del director de la obra que emita el certificado de correspondencia de la descripción de la obra con el proyecto aprobado quede acreditada mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura o mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado (cfr. artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Siendo así, pues, que lo único que debe acreditarse en esos supuestos es la autoría de la firma del certificante, y que tal autoría viene avalada por la legitimación notarial de dicha firma, no resulta de tales preceptos la necesidad adicional del visado colegial».

A la vista de lo anterior, este defecto ha de ser revocado en lo que se refiere al concreto aspecto de la necesidad del visado colegial del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

6. Queda todavía por analizar otro aspecto de este segundo defecto, ya que el notario recurrente defiende en su escrito que «con base en todos los hechos que resultan del expediente, debe considerarse que se trata de la declaración de una obra nueva «por antigüedad», pues en dicha acta se acredita la antigüedad de la edificación, por certificación catastral descriptiva y gráfica y demás documentación técnica o municipal incorporada, y sin que altere dicha consideración el hecho de que se protocolice el certificado acreditativo de final de obra, del año 2008, y de que se manifieste por el requirente (y así resulte de la certificación técnica), que la obra se realizó ajustándose al proyecto y a la normativa».

En cambio, en el acta presentada el interesado declara expresamente que la obra nueva ha finalizado, ajustándose lo edificado y su descripción, en cuanto a los extremos señalados, al proyecto correspondiente para el que se obtuvo licencia, que son precisamente los términos que emplean para la inscripción de una obra nueva terminada por la vía «ordinaria» el artículo 28.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 46 del Real Decreto 1093/1997, y además para acreditar la finalización de las obras y que estas se ajustan a proyecto técnico para el que se obtuvo la correspondiente licencia municipal, se aporta al notario autorizante del título, para su protocolización en el mismo, certificado técnico de final de obra, licencia de primera ocupación y etiqueta de calificación energética, requisitos estos que resultan exigibles para la inscripción de obra nuevas por la vía «ordinaria» y que en cambio no resultan exigibles para la inscripción de obras nuevas «por antigüedad» (apartados primero y cuarto del citado artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Por otro lado, en el acta no consta remisión alguna a la certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocoliza en la misma como medio de acreditar la antigüedad de lo edificado y la descripción de la obra coincidente con el título, sin que se pueda presumir esto por el solo hecho de que se protocolice dicha certificación catastral.

Es más, la descripción de la vivienda tal como consta en el Registro declarada en su día en construcción y que se reproduce en el acta no coincide con la descripción que resulta de la certificación catastral, pues según aquellas la superficie construida en planta baja de la vivienda es de 73 metros cuadrados y 11 decímetros cuadrados, mientras que según Catastro la vivienda tiene una superficie en planta baja de 166 metros cuadrados.

Por lo tanto, al contrario de lo que afirma el recurrente, del acta resulta que se ha optado por la constancia de la finalización de una obra nueva declarada por la vía «ordinaria» del artículo 28.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y que no se trata de una declaración de obra nueva «por antigüedad».

Como viene reiterando este Centro Directivo (*vid.*, por todas, la Resolución de 2 de enero de 2019), en el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registro, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida. Si bien, como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el entonces artículo 20.4 texto refundido de la Ley de Suelo, hoy 28.4) puede ser alegado tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo, pero eventualmente se extralimitó en lo edificado.

No obstante, debe recordarse que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada.

Es el otorgante suficientemente informado quien debe valorar adecuadamente las ventajas e inconvenientes de optar por la vía prevista en el número 1 o por la del número 4 de dicho precepto y tomar una decisión para la que no debería atender simplemente a la aparente ventaja o facilidad que ofrece al artículo 28.4 en cuanto a la reducción de requisitos documentales exigibles en comparación con los del artículo 28.1, sino considerar también otras consecuencias jurídicas que ello supone.

En el presente caso, con base en todos los hechos que resultan del expediente y que se han expuesto, debe considerarse que se trata de la declaración de una obra nueva «ordinaria», por los motivos que antes se han expuesto. Consecuentemente, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 28.1 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.

7. El tercero de los defectos señalados por la registradora, referido también al acta de finalización de obra, es que la licencia de primera ocupación que se protocoliza en la dicha acta de final de obra, en virtud de lo exigido por el artículo 28.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, tiene –según consta en la propia licencia– una validez de 10 años a partir de la fecha de su expedición, que es el 9 de julio de 2008, habiendo transcurrido dicho plazo de vigencia a la fecha del otorgamiento del acta final de obra.

Este defecto no puede ser sostenido en el caso de este expediente.

8. Esta Dirección General tiene declarado que, en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral.

Son en consecuencia las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo; texto refundido de dicha Ley, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; y texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), las que serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior.

Siendo ello así y estando vigente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el momento del otorgamiento del acta calificada, dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada, que se analiza a continuación (*vid.* Resolución de 17 de enero de 2012).

Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determinada norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción.

9. Como también ha tenido ocasión de afirmar la Dirección General de los Registros y del Notariado, en las Resoluciones de 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012 y 15 de abril de 2013 (2.ª), procede, en primer lugar, 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).

10. Por lo que se refiere a la necesidad de licencia de primera ocupación para la inscripción de la finalización de obras nuevas declaradas, debe partirse del artículo 28.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo, 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, conforme al régimen competencial expuesto, es la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, vigente en el momento de finalización de la obra, cuyo artículo 191.1.f) dispone que «están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes: (...) f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación».

Esta Ley 3/2004 establece en su artículo 32.1 que «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». Y los apartados primero y segundo del siguiente artículo 33 disponen que «1. Será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación una vez concluidas las obras comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley. 2. Transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación será necesaria la renovación de la misma en los siguientes supuestos: a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad. b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad».

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, Sección Quinta, de fecha 8 de noviembre de 2011, define la finalidad de la licencia de primera ocupación o

utilización de las edificaciones y establece que «la licencia de primera ocupación de un edificio (...) tiene una doble finalidad, verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina y constatar si la obra ejecutada se ajusta en realidad a la licencia de obras concedida. La jurisprudencia ha destacado la relación que existe entre la licencia de primera ocupación y la licencia de obras, de tal modo que ni puede la Administración aprovechar aquélla para la revisión de ésta, imponiendo limitaciones o condiciones no exigidas al concederse la licencia de obras, ni el administrado apartarse en la ejecución de la construcción de los términos en que la licencia de obras fue concedida, para defender, cuando la licencia de primera ocupación fuera denegada por esa desviación, que los usos a que la construcción iba a destinarse se ajustaban al planeamiento (sentencias de 14 de diciembre de 1998, 10 de marzo de 1999 y 8 de mayo de 2002, entre otras muchas)».

En el caso que nos ocupa se trata de hacer constar en el Registro la finalización de una obra nueva que tuvo lugar en el año 2008, a pesar de que se pretenda en el año 2020 su constancia registral.

Se acredita en el acta de finalización de las obras que se obtuvo la correspondiente licencia de primera ocupación, de fecha 9 de julio de 2008. Por tanto, dicha licencia reconoce y ampara en el momento de finalización de la obra la aptitud de esta para su uso previsto de vivienda unifamiliar y la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, tal como establece el artículo 32.1 de la Ley 3/2004 de la Generalitat Valenciana y tal como define la licencia de primera ocupación la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

El artículo 33.1 de la Ley 3/2004 establece que será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación una vez concluidas las obras comprendidas en el ámbito de aplicación de dicha ley, que es lo que resulta acreditado en este caso, pues en el año 2008 se concedió la licencia de primera ocupación de la obra, y lo que se pretende es precisamente hacer constar en el Registro la finalización de la obra.

En cambio, el apartado segundo del mismo artículo exige la renovación de la licencia de ocupación una vez transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, pero solo cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad o cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad. No es el caso del acto que se pretende ahora inscribir en el Registro.

En la propia licencia de ocupación que figura protocolizada en el acta consta que «su validez es de diez años a partir de la fecha de expedición debiéndose renovar en cada cambio de ocupación». Este es el defecto que señala la registradora, que considera que de la propia licencia resulta que en el momento de otorgamiento del acta de final de obra ya había transcurrido su plazo de vigencia.

Pero lo cierto es que, tal como se ha expuesto antes, si bien los requisitos a exigir en el momento de hacer constar en el Registro la finalización de la obra nueva son los que en el momento de la presentación exige la legislación en vigor —en este caso, en lo que ahora nos ocupa, el artículo 28.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tal como señala la registradora— y por tanto es necesario acreditar la obtención de licencia de primera ocupación, ha quedado acreditado que la obra finalizó en 2008 y que al finalizar obtuvo licencia de ocupación, lo cual acredita a su vez, como antes se ha dicho, que la ejecución de las obras se ajustó al proyecto para el que se obtuvo la correspondiente licencia y que la obra, en el momento de dicha finalización, reunía los requisitos necesarios para su destino como vivienda unifamiliar.

11. En cuanto al último de los defectos objeto de recurso, procede decidir si es o no inscribible la declaración de ampliación de obra antigua basada en la certificación catastral aportada, para lo cual conviene tener en cuenta las consideraciones que siguen.

El apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que conste a través de cualquiera de los cuatro documentos la

acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título».

Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que, además de declararse dos construcciones accesorias a la vivienda que antes no existían –una piscina y un paellero– se amplía la superficie construida de la planta baja de la vivienda respecto de la que constaba en el Registro en construcción y cuya finalización se hace constar en el acta –que pasa de ser de 73 metros cuadrados y 11 decímetros cuadrados en la obra nueva original a 166 metros cuadrados tras la ampliación de obra–, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 2008, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a las nuevas construcciones adicionales y respecto a la ampliación de construcción de la planta baja de la vivienda ya existente.

Teniendo en cuenta esto, es lógico que la registradora considere en su calificación registral que no está suficientemente acreditada la fecha de terminación de las obras, pues en casos de ampliación de obra en que hay una descripción unitaria de una obra que se dice que ha sido realizada en dos momentos, pues se habla de «ampliación de obra», no pueda bastar la escueta referencia al «año de la construcción», pues este año no puede determinarse si se refiere al año de la construcción del edificio en su primera fase o si es el año de la ampliación.

Es más, al no referirse al año de construcción de la «ampliación» puede perfectamente plantearse la duda de que el año de la «construcción» no es de la «ampliación», pues entonces faltaría expresar el año de la construcción originaria.

Es decir, cuando hay dos etapas en la construcción, una la de la construcción inicial y otra la de la construcción de la ampliación, no es suficientemente expresiva una certificación catastral como la obtenida por el Notario e incorporada a la escritura en la que simplemente consta como año de construcción 2008 pues genera las lógicas dudas sobre las dos etapas que ha tenido la construcción, por lo que si sólo se expresa una de ellas, no hay base para entender que el año de la construcción 2008 sea precisamente el de la ampliación y no el de la construcción inicial.

De hecho, del acta presentada con anterioridad resulta claro que la fecha de construcción de la obra nueva original es el año 2008, pero en cambio no se acredita que esa sea también la fecha de construcción de las ampliaciones de obra. Menciona el notario recurrente en su escrito la existencia de una licencia para la construcción de piscina y una licencia adicional para la legalización de las eventuales obras de reforma y/o ampliación del conjunto preexistente que suponían una modificación del proyecto originario, pero en ningún momento se han aportado tales licencias al Registro y el propio notario reconoce que no resultan del expediente, por lo que no puede servir esa simple manifestación para acreditar la antigüedad de las obras, y menos cuando tal manifestación se hace en el escrito de recurso.

12. Debe también tenerse en cuenta en estos supuestos que la identidad de la finca se plantea en tres aspectos: la identidad de la certificación catastral con la descripción de la escritura de ampliación de obra y la identidad de ambas con la descripción registral, de tal manera que cuando se producen dudas sobre la fecha de la construcción inicial y de la ampliación de la construcción, no puede dejar de tenerse en cuenta los datos del Registro, que revelan que en la obra nueva en construcción no figuraban las construcciones accesorias –la piscina y el paellero– y que constaba una superficie construida inferior en la planta baja de la vivienda, por lo que la pretensión de declaración de ampliación de obra implica una realización física de tal ampliación pues no se configura como «rectificación de la descripción del Registro» sino como una posterior realización de obra de ampliación de la edificación existente, y desde tal perspectiva, de la documentación presentada para la inscripción del fin d obra y de la ampliación resulta que en el año 2008 existía la edificación original, pero en cambio no se acredita el año de la ampliación, por lo que el dato catastral de que el «año de la construcción» es 2008 parece que podría referirse a la edificación originaria pero no a la

de la ampliación de obra, o al menos existen dudas fundadas de que efectivamente sea así.

Precisamente para supuestos como el ahora planteado, esta Dirección General ha venido señalando que el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que el artículo 52 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, vigente en lo que no se oponga a dicho artículo 28.4, prevén cuatro medios para acreditar la construcción y la fecha de terminación de las obras antiguas, que son la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente y el acta notarial, y que no hay una jerarquía entre esos medios (cfr. las citadas Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 y 23 de abril de 2014), de modo que es perfectamente natural que si alguno de esos medios no determina de modo claro o definitivo alguno de los requisitos exigidos, pueda acudir a otro que dé respuesta clara y precisa sobre el extremo que ofrece dudas, como es en este caso la fecha de «terminación de las obras de ampliación» como supuesto distinto de la fecha de «terminación de las obras de construcción inicial», e incluso cabría que si la certificación catastral descriptiva y gráfica no ofrece datos suficientemente explícitos pueda completarse con una información complementaria o más precisa de los propios datos catastrales.

Por tanto, la solución al presente supuesto podría ser la de aportar certificación del Ayuntamiento, certificación de técnico competente o acta notarial acreditativa de la fecha exacta de la terminación de las obras de ampliación u otra certificación catastral complementaria sobre ese extremo que no aparece suficientemente acreditado por la certificación catastral aportada.

Y partiendo de ahí podría la registradora calificar si en vista de tal fecha de terminación se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y, cumplidos esos requisitos, podrá el registrador una vez practicada la inscripción comunicar al Ayuntamiento correspondiente la práctica de la declaración de obra antigua por razón del cumplimiento de los requisitos exigidos, para que en vista de ello, el Ayuntamiento pueda hacer constar la situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, o si se trata de una obra antigua respecto a la que no procede plantear ninguna limitación. Esta tramitación parte de la previa calificación registral cumpliendo los requisitos para la inscripción de declaraciones de obras antiguas, pues en otro caso, se podrían producir inscripciones de obras antiguas sin el contraste adecuado de los requisitos exigidos en el precepto.

De hecho, el certificado técnico que se acompaña al escrito de recurso, siempre que, como se ha dicho al inicio, se trate del original y su firma esté legitimada notarialmente – ya que por lo que se refiere a la condición de arquitecto en ejercicio, colegiado y no inhabilitado, y por tanto técnico competente, de quien se dice que firma el certificado resulta acreditada por el certificado del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, expedido por la Secretaria del Colegio y firmado digitalmente, figurando en el documento código seguro de verificación que permite comprobar su autenticidad e integridad–, parece que podría servir para subsanar el defecto señalado, siempre que en todo caso en el momento en que se aporte con las condiciones mencionadas, a juicio de la registradora se cumplan a través del mismo los requisitos legales establecidos, pues estaría sujeto a su calificación, sin que esta resolución pueda predeterminar la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora por lo que se refiere al primero y al tercero de los defectos señalados y en relación al segundo defecto, en cuanto a la necesidad de visado colegial del certificado técnico, y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al cuarto de dichos defectos y en relación al segundo defecto, en cuanto a la necesidad de legitimación notarial de la firma de los técnicos competentes que han emitido el certificado.

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, 28 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.