

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4179** *Resolución de 25 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don E. C. T. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Rafael Jesús Rojas Baena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Conil de la Frontera, don Antonio Sánchez Gámez, de fecha 10 de abril de 1995, con el número 400 de protocolo, los cónyuges, don E. C. T. y doña F. F. G. G., otorgaron declaración de obra nueva sobre una parcela en Chiclana de la Frontera.

A los efectos de completar la escritura antes citada, se suscriben dos instancias privadas sin firma legitimada notarialmente, ambas de fecha 17 de noviembre de 2014, en las que constan: Fotocopias de la comparecencia en el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera por parte de don E. C. T., solicitando el expediente de licencia de obra mayor número 107/93, tramitado a instancia de don J. M. C., para ejecución de diez viviendas, así como fotocopias de la memoria informativa, y memoria descriptiva en la que figura que se proyectan diez viviendas unifamiliares en una sola planta, salón-comedor, cocina, tres dormitorios, dos cuartos de baño, un porche en la entrada y un pequeño pasillo-distribuidor, y certificado catastral telemático de la finca catastrada a su nombre, además de fotocopias del plano de ubicación de las parcelas ocupadas por el proyecto, plano catastral de la manzana y plano callejero.

Igualmente, el día 18 de noviembre de 2014, don E. C. T. suscribe una nueva instancia privada, sin firmas legitimadas notarialmente, en unión de la fotocopia de una certificación expedida el día 12 de noviembre de 2014 por don E. M. R., vicesecretario general del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, por la que se certifica que con dicha fecha se ha emitido informe por parte de la arquitecta municipal, doña M. A. L. B., haciendo constar que «a la vista del expediente de licencia de obra LOM 107/93 para construcción de diez viviendas unifamiliares en (...) y de la situación de la parcela 177C, zona MA-8 (...) se observa que ésta estaba incluida en el Proyecto redactado por el Arquitecto V. M. G. G., el cual aprobó la comisión de Gobierno el día 28.12.94».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 el día 10 de noviembre de 2014, y fue objeto de calificación negativa de fecha 11 de noviembre de 2014 que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad número dos de Chiclana de la Frontera Calificación registral correspondiente a la escritura otorgada en Conil de la Frontera el día diez de abril de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Antonio Sánchez Gámez, número 400 de protocolo.– Hechos: Primero.–Con fecha diez de noviembre de dos mil catorce, y para su despacho definitivo el mismo día, mes y año, bajo el asiento 930-0 del tomo 200 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, por don E. C. T., en virtud del cual los cónyuges don E. C. T. y doña F. G. G., dueños de la parcela de terreno

que constituye la finca registral 50271 de este Registro, situada en (...), declaran haber construido sobre la misma, una vivienda de una sola planta con superficie de ochenta metros cuadrados.—Segundo.—Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente inconveniente que impide su inscripción: «No se corresponde la obra nueva declarada con la licencia, ni el certificado del Arquitecto, que, por lo demás, no describe la obra nueva que se pretende registrar».—Fundamentos de Derecho I.—El artículo 37-2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura calificada disponía: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado». La legislación actualmente vigente, además de otros requisitos que no se entienden exigibles al presente caso por razón de fecha, sigue manteniendo las exigencias previstas en el Real Decreto Legislativo 1/1992 para la inscripción de la declaración de obra nueva terminada. Así resulta del artículo 20-1 del vigente Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y 46 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.—En la escritura calificada no resulta acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su inscripción, dado que no se puede deducir correspondencia entre la obra nueva declarada y los documentos acompañados que se refieren a unas obras distintas promovidas y realizadas por otra persona, tampoco se acompaña certificación de técnico que acredite la coincidencia entre la obra tal como se declara en la escritura y como aparece en el proyecto para el que se obtuvo licencia. Parte dispositiva Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y en consecuencia suspende su inscripción por causa del inconveniente subsanable apuntado en el hecho segundo. Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación negativa (...) En Chiclana de la Frontera a once de noviembre de dos mil catorce Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Rafael Jesús Rojas Baena con firma electrónica reconocida». A los efectos de subsanar el defecto señalado, se hace de nuevo presentación en unión de instancias privadas sin firma legitimada notarialmente, de fecha 17 de noviembre de 2014, en las que constan fotocopias de la comparecencia del otorgante ante el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera solicitando el expediente de licencia de obra mayor para la ejecución de la obra declarada, fotocopias de la memoria informativa y memoria descriptiva en la que figuran datos de lo que se autorizaba a construir. Causó nota de calificación negativa de fecha 25 de noviembre de 2014, que fue notificada y recibida por el interesado el día 5 de diciembre de 2014, y que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad número dos de Chiclana de la Frontera Calificación registral correspondiente a la escritura otorgada en Conil de la Frontera el día diez de abril de mil novecientos noventa y cinco ante el Notario Antonio Sánchez Gámez, número 400 de protocolo.—Hechos Primero.—Con fecha diez de Noviembre de dos mil catorce, y para su despacho definitivo el mismo día, mes y año, bajo el asiento 930-0 del tomo 200 del Diario, se presentó en este Registro de la Propiedad el indicado documento, por don E. C. T., en virtud del cual los cónyuges don E. C. T. y doña F. G. G., dueños de la parcela de terreno que constituye la finca registral 50271 de este Registro, situada en (...), declaraban haber construido sobre la misma, una vivienda de una sola planta con superficie de ochenta metros cuadrados.—Segundo.—Calificado registralmente el citado documento dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el día once de noviembre de dos mil catorce, y habiéndose notificado la calificación negativa del mismo tanto al Notario autorizante del título, como al presentante del documento, se suspendió la inscripción por el inconveniente subsanable de que «No se correspondía la obra nueva declarada con la licencia, ni el certificado del

Arquitecto, que, por lo demás, no describe la obra nueva que se pretende registrar». Tercero.—Con fecha 17 de noviembre de 2014, don E. C. T., aporta a los efectos de subsanar el defecto anteriormente indicado, primera copia de la escritura antes citada, en unión a dos instancias privadas sin firma legitimada notarialmente, ambas de fecha 17 de noviembre de 2014, en las que constan: Fotocopias de la comparecencia en el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, por parte de don E. C. T., solicitando el expediente de Licencia de Obra Mayor número 107/93-LOM, tramitado a instancia de don J. M. F., para ejecución de 10 viviendas en (...), así como fotocopias de la Memoria informativa, y Memoria descriptiva en la que figura que se proyectan diez viviendas unifamiliares en una sola planta, Salón-Comedor, Cocina, tres Dormitorios, dos Cuartos de Baño, un Porche en la entrada y un pequeño pasillo-distribuidor, así como certificado catastral telemático de la finca situada en la calle (...) catastrada a su nombre, además de, fotocopias del plano de ubicación de las parcelas ocupadas por el proyecto, plano catastral de la manzana y plano callejero. Igualmente el día 18 de noviembre de 2014, don E. C. T., aporta una nueva instancia privada, en unión a certificación expedida el día 12 de noviembre de 2014, por don E. M. R., Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, por la que se certifica que con fecha 12/11/2014 se ha emitido informe por parte de la Arquitecta Municipal, doña M. A. L. B., haciendo constar que «a la vista del expediente de licencia de obra LOM 107/93 para construcción de diez viviendas unifamiliares en calle (...) y de la situación de la parcela 177C, zona MA-8, (...), se observa que ésta estaba incluida en el Proyecto redactado por el Arquitecto V. M. G. G. el cual aprobó la comisión de Gobierno el día 28.12.94». Aparece además unida fotocopia del citado acuerdo en el que se aprobaba el proyecto reformado para cinco de las 10 viviendas amparadas por el expediente 107/93. Cuarto.—Calificado nuevamente la citada escritura sobre la pretensión del recurrente de tener por subsanados los defectos con los documentos por él aportados, y dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se siguen observando la existencia del mismo inconveniente que impide su inscripción: «Resulta totalmente insuficiente para la subsanación del citado defecto ya que sigue sin corresponderse la obra nueva declarada en el título con la licencia, ni el certificado del Arquitecto describe la obra nueva que se pretende registrar. Al margen ya de la insuficiencia formal de unas simples fotocopias carentes de la mínima garantía de su correspondencia con los originales». I.—El artículo 37-2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura calificada disponía: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado». La legislación actualmente vigente, además de otros requisitos que no se entienden exigibles al presente caso por razón de fecha, sigue manteniendo las exigencias previstas en el Real Decreto Legislativo 1/1992 para la inscripción de la declaración de obra nueva terminada. Así resulta del artículo 20-1 del vigente Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y 46 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Las fotocopias que se acompañan no son documentos auténticos en el sentido que recoge el artículo 3 de la L.H. y, en consecuencia, no es título hábil para tener en cuenta en la calificación. En la escritura calificada en unión a las instancias privadas y las fotocopias aportadas, no resulta acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su inscripción, dado que no se puede deducir del certificación de técnico que acredite la coincidencia entre la obra tal como se declara en la escritura y como aparece en el proyecto para el que se obtuvo licencia y en su reformado. Parte dispositiva Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y en consecuencia suspende su inscripción por causa del inconveniente subsanable apuntado en el hecho cuarto. Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos

en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación negativa (...) En Chiclana de la Frontera a veinticinco de noviembre de dos mil catorce Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Rafael Jesús Rojas Baena con firma electrónica reconocida».

III

El día 18 de diciembre de 2014, don E. C. T. presentó directamente, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, recurso contra la anterior calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—A diferencia de lo que refleja la nota de calificación, los documentos incorporados y los anexos deducen la correspondencia entre la licencia de obras, el certificado del arquitecto y la obra nueva declarada, cumpliéndose, por tanto, con los únicos requisitos exigidos por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (artículo 37.2), que era la normativa en vigor en el momento del otorgamiento de la escritura; Segundo.—La licencia de primera ocupación se anexa a la escritura, con la referencia a la parcela 177-C, menciona la parcela construida y acredita la licencia testimoniada. La copia testimoniada y legitimada notarialmente del certificado del arquitecto expedido a nombre del titular, certifica que la obra amparada por la licencia testimoniada fue construida y terminada según el proyecto aprobado. El Real Decreto Legislativo 1/1992 no exigía más; Tercero.—Entiende el recurrente que la exigencia de que el certificado del arquitecto exprese que la descripción de la obra nueva en el título corresponde al proyecto, cuya ausencia causa el defecto para inscribir, no es exigido a las obras nuevas que se inscriben y que han sido terminadas por la legislación anterior y en vigor en el momento del otorgamiento. El Real Decreto Legislativo 2/2008 y el Real Decreto 1093/1997 no establecen su vigor con anterioridad a su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», no siendo de aplicación a una escritura otorgada con anterioridad a los mismos, no pudiendo prever la citada escritura en su redacción ni en los documentos incorporados exigencias futuras, y Cuarto.—La obra nueva declarada lo es al amparo de la licencia testimoniada (certificado del vicesecretario del Ayuntamiento) y, por tanto, le es de aplicación el certificado de fin de obra del arquitecto referido a esta licencia. Aunque no se exigía en las obras nuevas acabadas, la descripción en el título no se aparta de la realidad y se ajusta suficientemente a la descripción y certificado catastral, que podrían bastar para acreditar la descripción en el título en el supuesto de que fuera necesario.

IV

La Dirección General de los Registros y del Notariado remitió la documentación presentada al Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 el día 12 de enero de 2015, con entrada en dicho Registro el día 15 de enero de 2015. Por éste, se requirió al recurrente para la presentación del título objeto de la calificación por original o testimonio —porque habían sido aportadas fotocopias—. Este requerimiento fue notificado el día 19 de enero de 2015, siendo comunicada este mismo día la interposición de recurso al notario autorizante a los efectos de las alegaciones oportunas, sin que a la fecha se haya producido ninguna.

Mediante escrito, de fecha 26 de enero de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 37.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 45, 46 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de

Naturaleza Urbanística; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 y 21 enero, 1 de marzo y 23 de julio de 2012, 21 de marzo y 2 de abril de 2013 y 2 de abril de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra nueva en la que concurren las circunstancias siguientes: se declara la obra nueva en escritura de 10 de abril del año 1995, pero se presenta a inscripción en la actualidad.

La calificación registral rechaza la inscripción de la escritura de declaración de obra nueva terminada por no acreditarse debidamente el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, ni acompañarse certificado del arquitecto o técnico competente que describa la obra en términos coincidentes con los declarados en la escritura.

En la calificación se ha tenido en cuenta que la licencia que se acompaña se refiere a un proyecto distinto –«construcción de diez viviendas unifamiliares»– y se concede a distinto promotor. El certificado del arquitecto, además de referirse al proyecto de construcción de las diez viviendas sin indicar expresamente que una de ellas sea la del recurrente, no describe dicha vivienda al menos en cuanto a los extremos exigidos para su registración (artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Igualmente, el registrador entiende que los documentos complementarios aportados por el interesado son insuficientes para acreditar lo exigido y además no son formalmente adecuados a efectos registrales por tratarse de simples fotocopias.

El recurrente considera que en la fecha del otorgamiento de la escritura, la legislación vigente, esto es, el Real Decreto Legislativo 1/1992, no exigía que la certificación del arquitecto expresara que la descripción de la obra nueva en el título corresponde al proyecto y que de los documentos aportados en la segunda presentación se deduce la licencia para la obra nueva realizada.

2. El problema de determinar el alcance temporal de las normas aplicables en la inscripción registral de la escritura de declaración de obra nueva, a partir de la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio (con dos correcciones de errores en sendos boletines oficiales del Estado del mismo año), fue tratado en varias ocasiones por este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 1 de diciembre de 1998, 9 de octubre de 2000 y 3 de octubre de 2002–.

El artículo 25.2 de la citada Ley, matizado por sus disposiciones transitorias, estableció que: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado».

Más recientemente, tras varias reformas normativas, han sido varias las Resoluciones que han tratado de perfilar una doctrina uniforme en la aplicación temporal de los requisitos de acceso registral de edificaciones –cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012–, declarando de esta forma que: «(...) 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 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, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina 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».

En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013 y 2 de abril de 2014, que al diferenciar entre

normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite».

Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular –vgr. licencia, seguro, certificado de eficiencia energética,...– para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción –cfr. Resolución de 2 de abril de 2013–.

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 registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 20 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 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 eventualmente se extralimitó en lo edificado.

Siendo la escritura de obra nueva de fecha 10 de abril de 1995, podría practicarse su inscripción como obra nueva «antigua», si concurren los demás los requisitos exigidos por el artículo 20.4 del texto refundido de la Ley de suelo. Pero, en el caso de este expediente, queda claro que no se pretende utilizar la vía facilitada del artículo 20.4, sino más bien la del apartado primero, alegando, no obstante, que no son de aplicación requisitos exigidos por la norma, dada la fecha de otorgamiento de la escritura.

3. Desde el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, sobre texto refundido de la Ley de suelo, el tratamiento no ha cambiado. Dice el artículo 20.1, 2 y 3 del texto refundido de la Ley de suelo 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: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente.

4. Dejando a un lado el defecto evidente de falta de forma pública adecuada –cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria–, es también claro, según lo expuesto, que es de plena aplicación, en cuanto a los requisitos de inscripción que debe exigir el registrador, el actual artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en su redacción dada por el artículo 24 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, y por el apartado doce de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación,

regeneración y renovación urbanas), al presente supuesto de hecho, al estar presentada en el Registro con posterioridad, a pesar de que fuera autorizada en fecha en que no estaba vigente el actual artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Que por todo ello y a modo de conclusión, se entiende que para inscribir la declaración de obra nueva se precisa, al menos, certificado de técnico acreditativo de que la licencia aportada amparaba la construcción de la vivienda declarada y que su descripción contenida en la escritura se ajusta al proyecto aprobado, conforme a los artículos 46 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. También sería admisible certificado de la Administración Urbanística en tal sentido, pero éste no se ha aportado.

Pero es que además, la documentación que se ha aportado como complementaria, no sólo es sustancialmente insuficiente sino que también adolece de los defectos de forma en los términos que se exigen en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, no siendo aceptable de ninguna manera la aportación de fotocopias de solicitudes que se presenten por instancia privada en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 25 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.