

**La correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la autorizada por la licencia debe ser constatada por un técnico.**

Resolución de 7 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 11 de diciembre de 2012).

Julia de Benito Langa  
Especialista en Derecho administrativo y político. Abogado

#### Antecedente normativo

Cita:

- Decreto 102/2000, de 29 de mayo por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

## 1. Planteamiento

En la resolución de 7 de noviembre de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) estudia y analiza la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria por la que “suspende la inscripción de una escritura pública de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal” en establecimiento hotelero.

Hay que hacer una primera precisión, al respecto, y, en este sentido, señalar que: en los establecimientos hoteleros no se pueden constituir ningún régimen de propiedad horizontal, señala el Decreto 102/2000, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros.

Por otro lado, se detecta un conjunto de defectos considerados “insubsanables” que impiden la inscripción de la obra nueva en cuanto a la falta de rigor en la descripción de la misma que no corresponde en absoluto con la certificación aportada (número de almacenes, patios, superficie construida, elementos comunes, zonas ocupadas, número de trasteros) y en cuanto a la constitución en el régimen de propiedad horizontal se manifiesta que “las cuotas no suman 100% sino 99,9226%”, entre otros aspectos.

Es decir, se plantean, en esta resolución, dos cuestiones: la responsabilidad de la certificación municipal que, presumiblemente, no refleja la realidad de la obra nueva finalizada y, por otro, la pretendida constitución del régimen de propiedad horizontal en un establecimiento hotelero. Dos aspectos, que impiden, a criterio de la registradora, la inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad.

## 2. Fundamentos jurídicos de la negativa a la inscripción de la obra nueva.

a) *Sobre si la descripción de un edificio cuya declaración de obra nueva terminada es conforme o no con la licencia urbanística concedida y por el certificado expedido por el propio Ayuntamiento.*

En este sentido, la resolución de la DGRN hace mención al artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba la Ley del Suelo y que establece que los notarios, para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, deberán exigir la aportación de la autorización administrativa de la obra así como la certificación expedida por el técnico competente que acredite que la descripción de la obra se ajusta al proyecto. Al tratarse, además, de una obra nueva, el notario deberá requerir se le entregue el correspondiente certificado acreditativo de la finalización de la obra expedida por el técnico competente y que, además, ésta sea conforme con la descripción del proyecto. Es decir, se conecta el título, el proyecto y el acto de aprobación.

Surgen, al respecto, algunas cuestiones que se abordan en esta resolución. Una primera consiste en plantearse: *¿Cuál es el contenido concreto de la descripción que debe realizarse?* Así, el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba 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, señala los requisitos que deben cumplirse (número de plantas, superficie de la parcela ocupada, total de metros cuadrados edificadas, número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente).

Por tanto, las discrepancias consideradas “*significativas*” pueden afectar directamente a los requisitos expuestos, justificando la negativa a la inscripción de la obra nueva.

Pero, *¿qué sucede si la descripción de la obra certificada está mal hecha?* En este sentido, la resolución, afirma, que es el técnico competente el que debe asumir la responsabilidad de que la descripción del título se corresponda con la del proyecto aprobado y para la que se obtuvo la correspondiente licencia. Por tanto, es el técnico municipal el único responsable en este sentido.

Hay que señalar que, “*la finalidad de la intervención del técnico es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la autorizada por la licencia*”. Asimismo, la doctrina de la DGRN se ha decantado por afirmar que el certificado del técnico “*puede ser sustituido por otros documentos que sirvan a la misma*” y que ofrezcan la misma garantía<sup>1</sup>, pero no cualquier certificación municipal es válida, aunque sea emitida por el propio Ayuntamiento. A título ilustrativo, hay que hacer hincapié, en la coexistencia de otra certificación en el expediente y que corresponde al titular del órgano de apoyo de la Junta de Gobierno Local en funciones con el visto bueno del concejal delegado. Obviamente, dicho certificado no es apto a efectos de inscripción, pues tiene que ser un técnico el competente para expedir este tipo de certificación. Es decir la expresa “*intervención de los servicios técnicos municipales*”, tal como exige toda la

---

<sup>1</sup> En este mismo sentido, ver resoluciones de la DGRN de 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996 y 16 de febrero de 2012.

doctrina expuesta (Resolución de la DGRN de 01-03-2003). Es decir, se exige que sea un técnico competente, pero no un concejal<sup>2</sup>. A la pregunta de ¿quién es técnico competente?, deberíamos remitirnos a lo que establece el artículo 50 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.

*b) Sobre la condición impuesta en la licencia relativa a que se constituya el edificio en régimen de propiedad horizontal impide la inscripción.*

El propio Tribunal Supremo reconoce que en las licencias se pueden incluir condiciones que determinen su ejecución y puedan afectar, posteriormente, a su inscripción en el Registro de la Propiedad<sup>3</sup>. Por tanto, no procede la reclamación realizada “*ni puede ser objeto de recurso de legalidad de dicho pronunciamiento una vez establecida la competencia del Ayuntamiento para concederla*”. Por tanto, “*Establecido lo anterior y como ya afirmara este Centro (Resolución de 14 de julio de 2009) el cumplimiento o incumplimiento de la condición impuesta en la licencia no es un requisito administrativo más sino que se erige en determinante de la propia autorización de modo que de producirse el evento previsto debe entenderse denegada*”.

### **3. Conclusiones de la Dirección General**

En consecuencia, la resolución, finaliza en confirmar el defecto observado por la registradora en el deliberado incumplimiento de la condición impuesta en la licencia por el Ayuntamiento, que se traduce en determinante rechazo a la inscripción del conjunto de operaciones solicitadas confirmando la nota de calificación de la registradora.

---

<sup>2</sup> ¿Quién es técnico competente?. El art. 50 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 señala que:

“1. El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.

2. El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.

3. Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes.

4. El técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función.”

Ver José Ignacio Suárez Pinilla. Notario de Armilla (Granada). La escritura pública e inscripción de obra nueva. 2012. [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com). Consulta 21.12.2012

<sup>3</sup> Artículo 74 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.

“Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.”