

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008499

RESOLUCIÓN de 7 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Priego de Córdoba a inscribir una declaración de obra nueva terminada.*(BOE de 28 de junio de 2017)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Declaración de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar de autopromotor. Exigencia del libro del edificio. Revisión de la doctrina tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015. La doctrina que esta Dirección General ha venido manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio señala, resumidamente, que no se pretende tutelar el interés del promotor, sino el de los posteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponerla cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma. Ahora se estima su revisión, consecuencia de los cambios introducidos por la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en el que se modifica el artículo 202 y se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación, sean viviendas o industriales, requisito confirmado por el artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria. El libro del edificio se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas. Partiendo de esta función, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad. Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso, usuarios de los inmuebles. Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción. Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 202 y 326.

Ley 38/1999 (Ordenación de la edificación), arts. 5, 7, 9 y 19 y disps. adic. segunda y trans. primera.

RDLeg. 1/2007 (TRLGDCU), art. 81.

RDLeg. 7/2015 (TRLSRU), art. 28.

Decreto Andalucía 60/2010 (Rgto. Disciplina Urbanística), art. 27.



En el recurso interpuesto por don V. J. G. G., abogado, en nombre y representación de don J. C. L., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, don Miguel Román Sevilla, a inscribir una declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada por doña María del Carmen Quirante Funes, notaria de Priego de Córdoba, el día 6 de julio de 2007, número 790 de protocolo, se declaró una obra nueva finalizada sobre la finca registral número 1.797 del término de Fuente Tójar.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba, acompañado de escritura de subsanación, otorgada el día 4 de mayo de 2011 ante la misma notaria con el número 377 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral desfavorable Presentación: La escritura de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal otorgada en Priego de Córdoba el día 06/07/2007 ante el Notario María del Carmen Quirante Funes, bajo el número 790/2007 de su protocolo que ha sido presentado a las 11:20 del día 18/01/2017, asiento 1099 del Diario 129, por don V. J. G. G., con domicilio a efectos de notificaciones (...) ha sido objeto de la siguiente calificación, en unión de escritura de subsanación otorgada en esta ciudad el día 4 de mayo de 2011, ante la notario doña María del Carmen Quirante Funes, número 377 de protocolo: Examinada la capacidad de las partes otorgantes, la legalidad de las formas extrínsecas del documento en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la validez del acto dispositivo contenido en la escritura por lo que resulta de ella y demás asientos del Registro, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria se califica desfavorablemente por lo que no se practica la inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos 1.–La finca se describe en el título como ubicada en (...) de Fuente Tójar. En los mismos términos consta en la licencia de obra y en el certificado técnico. Sin embargo, en la certificación catastral figura con el número (...) 2.–Se solicita la inscripción de un exceso de cabida superior al 10% de la cabida inscrita, con base en certificación catastral. No obstante, la finca no se describe en el título de forma coincidente con la parcela catastral, especialmente en cuanto al lindero “fondo”. 3.–En cuanto la declaración de obra nueva no se incorpora ni se acompaña: licencia de primera ocupación, libro del edificio, ni coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. Fundamentos de Derecho 1.–Para poder inscribir tanto el exceso de cabida propuesto como la obra nueva, es imprescindible que no existan dudas sobre la identidad de la finca. Por lo tanto, es preciso aportar una certificación expedida por el Ayuntamiento competente en la que se asegure que la finca ubicada en (...) coincide con la parcela catastral con número de referencia 8821117UG9582S0002JD. Así resulta, en cuanto al exceso de cabida, de los preceptos que se citan en el siguiente punto de esta nota de calificación; y en cuanto a la obra nueva, de los artículos 202 de la Ley Hipotecaria, 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio. 2.–Para poder inscribir la rectificación de superficie, dado que la misma es superior al 10% de la cabida inscrita, es preciso acudir al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o al procedimiento establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En caso de optar por el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es imprescindible que la finca se describa en el título de forma coincidente con la parcela catastral. Es decir, es necesario que la descripción de la finca se actualice para hacerla coincidir con la que consta en el Catastro, pues, en definitiva, es esta descripción actualizada la que pretende inscribirse. En el presente caso, la finca no se describe de forma coincidente con la parcela catastral, pues la parcela catastral linda por el fondo con la parcela 152, propiedad de M. C. M.; mientras que la finca registral se describe como lindante por el fondo con (...) Así resulta de los artículos 9, 10, 21 y 199 de la Ley Hipotecaria, así como 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuyo apartado “b” establece que: “Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes.” 3.–De acuerdo con los artículos 28.1 y 2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015, 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Art.48.1 RD. 1093/1997 de 4 de julio, para inscribir la obra nueva terminada es necesario que se incorpore o acompañe la licencia de primera ocupación o utilización. 4.–Debe acompañarse un ejemplar del Libro del Edificio, en soporte informático, en formato PDF, y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente para proceder a su archivo

en el Registro, de conformidad con los artículos 9.1.a) y 202 de la Ley Hipotecaria, 28.1.a) del texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015, 7 de la Ley Ordenación de la Edificación y 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En cuanto al formato de presentación del ejemplar del Libro del edificio, la Resolución de la DGRN de 8 de Septiembre de 2016 establece que: “Así se comprende que la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; que la disposición adicional segunda regule el formato informático del libro del edificio, estableciendo que, para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deba presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente”. En cuanto a su contenido, dispone el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación: “Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.” Por otra parte, no obsta a lo anterior el hecho de que la obra nueva consista en una vivienda unifamiliar, de acuerdo con el artículo 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo, y con las Resoluciones de la DGRN 15 de Noviembre de 2011 (aplicable a Andalucía), 8 de Septiembre y 26 de octubre de 2016 (de aplicación general). 5.–Dispone el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por Ley 13/2015, que: “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.” Por tanto, de acuerdo con los artículos 9, 21 y 202 de la Ley Hipotecaria, artículo 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 30 de Octubre de 2015, artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, y Resolución DGRN de 8 de Febrero de 2016, es preciso que en la escritura o en certificado técnico consten las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, utilizando el sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM y Sistema ETRS89). En caso de que se aporte un certificado técnico expresivo de las citadas coordenadas, el mismo debe reunir los requisitos exigidos para los certificados técnicos en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, es decir: a) Expedido por técnico competente. b) Con referencia suficiente a la obra, que permita identificarla. c) Con firma legitimada notarialmente, o bien, en caso de aportarse en formato electrónico, con firma electrónica avanzada (que genere un CSV que permita verificar su autenticidad). Una vez comprobado que las mismas se encuentran dentro del perímetro de la finca en que se declara la obra nueva (principio de accesión, artículos 350 y 358 y siguientes del Código Civil, y Resolución–Circular de 3 de Noviembre de 2015) y comprobado igualmente el respeto a las posibles limitaciones legales del dominio concurrentes, podrá procederse a la inscripción de la obra nueva. En el presente caso, dado que del Catastro resulta una construcción y teniendo en cuenta que se va a proceder a la inscripción de la representación gráfica catastral, en caso de que la porción de suelo ocupada por la edificación coincida la superficie ocupada según el Catastro, bastaría una manifestación del titular registral en tal sentido, en escritura pública. Prórroga del asiento de presentación: Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación antes mencionado durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra esta calificación podrá (...) Priego de Córdoba, siete de febrero del año dos mil diecisiete. El registrador Fdo.: Miguel Román Sevilla».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. J. G. G., abogado, en nombre y representación de don J. C. L., interpuso recurso el día 8 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Motivos Único.–

El núcleo argumental de la calificación negativa deriva de la aplicación de una normativa que no se exigía ni a la terminación de la obra (9-3-2007, tal y como consta en los documentos públicos y en el certificado de fin de obra el técnico competente [...]), ni al otorgar el documento público cuya inscripción se deniega. La exigencia del libro de edificación choca radicalmente con la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado (así citamos las resoluciones de 24 de marzo de 2011 y 14 de abril de 2011, 13/12/08, 26/07/07 o 26/06/16). A la pregunta que desde cuándo es obligatoria la acreditación del Libro del Edificio para la inscripción de la terminación de la obra, en Andalucía desde el 7 de mayo de 2010, fecha de entrada en vigor del Decreto 60/2010, aprobatorio del Reglamento andaluz de Disciplina Urbanística, si bien únicamente para aquellas edificaciones cuya fecha de solicitud de la licencia de obra fuese posterior al 6 de mayo de 2000. Esta es la doctrina de la Resoluciones DGRN de 24 de marzo de 2011 y 14 de abril de 2011, que atienden al "... momento en que se otorga la escritura por la que se formaliza la declaración de obra nueva y se solicita su inscripción...", puesto que "... el objeto de las disposiciones en que basa el Registrador su calificación no es el de regular los controles administrativos sobre la forma en que se ha ejecutado la obra, sino los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral...". Al respecto hemos de considerar, con carácter subsidiario, la prescripción de la obligación de tener el libro del edificio, exigida por el Sr. Registrador. Entendemos que no cabe la exigencia de una obligación, que de existir, ha prescrito. En consecuencia, podría darse el caso de una edificación cuya inscripción se practicara con todos los parabienes (licencia de obra, certificación técnica, licencia de ocupación, seguro decenal, certificado de eficiencia energética o los que se vayan sumando a ese centro de control que es la correspondiente escritura o acta notarial), salvo el de la acreditación del Libro del Edificio por carecerse de él y haber prescrito la acción para exigir su disponibilidad. No pasa nada, la edificación es inscribible y el Registro lo único que ha de preocuparse es de publicitar tal circunstancia. Y quien quiera que la compre, la reciba en arrendamiento, la acepte como garantía o cualesquiera otros posibles negocios sobre la misma; pero a quien tal carencia le incomode, advertido está. Prescribe la obligación de existencia y disponibilidad del Libro del Edificio y sanciones asociadas, contado desde la terminación de la obra: entendemos que en el peor de los casos sería El de 6 años del art. 185-1 LOUA. En cualquier caso, dicho plazo ha transcurrido con creces desde mayo de 2007».

IV

El registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 5, 7, 9 y 19 y la disposición adicional segunda y la disposición transitoria primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 81 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 27 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2003 y 26 de julio de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10, 12, 13, 15, 17, 19 y 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 12 y 14 de enero de 2009, 9 de enero de 2010, 24 de marzo de 2011, 17 de enero y 23 de julio de 2012, 21 de marzo, 2 de abril y 16 de mayo de 2013, 4 y 11 de marzo y 2 de abril de 2014, 1 de marzo, 19 de abril, 6 y 8 de septiembre, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2016 y 9 y 18 de enero y 22 de febrero de 2017.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar de autopromotor otorgada el día 6 de julio de 2007, en la que consta que la edificación se finalizó el día 9 de marzo de 2007.

El registrador opone como defecto, entre otros, que no se aporta el libro del edificio, siendo éste el único defecto recurrido (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). El recurrente alega que no debe ser exigible dicho requisito atendiendo a la fecha tanto de la terminación de la obra como a la del otorgamiento de la escritura.

2. Como ya se afirmó por este Centro Directivo en Resolución de 8 de septiembre de 2016, reiterada en otras posteriores, la doctrina que esta Dirección General ha venido manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio ha sido recogida en varias Resoluciones (cfr. «Vistos») señalando, resumidamente, que no se pretende

tutelar el interés del promotor, sino el de los ulteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponer la exigencia de control debatida cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma.

Expuesta la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo, se estima su revisión, consecuencia de los cambios introducidos por la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en el que se modifica el artículo 202 y en su párrafo tercero señala que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca».

En base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: «A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

El libro del edificio se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas.

Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad.

Así se comprende que la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; que la disposición adicional segunda regule el formato informático del libro del edificio, estableciendo que, para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deba presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso, usuarios de los inmuebles, recordando aquí el deber inexcusable que impone a notarios y registradores, el artículo 81 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción.

Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

3. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el artículo 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía dispone en la letra c) de su apartado 1 que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada, exigirá en todo caso «la constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble, de conformidad con la normativa notarial y registral correspondiente».



En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 60/2010 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v.gr. seguro decenal), no está contemplada en ninguna norma, lo cual puede estar justificado, además, en el sentido de que el seguro decenal tiene una duración temporal, mientras que el libro del edificio tiene vocación de permanencia.

4. Finalmente hay que tratar la cuestión planteada por el recurrente relativa a la exigibilidad de este requisito atendiendo a la fecha de la terminación de la obra y de la escritura en la que se documenta.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, hace referencia a que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio con la salvedad de que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible. Esta referencia a la antigüedad comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes su entrada en vigor, el 6 de mayo de 2000 (cfr. disposición transitoria primera de la Ley), supuesto que no concurre en este expediente.

Asimismo, en el caso de edificaciones declaradas por antigüedad en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo, en otras ocasiones ha señalado esta Dirección General (vid. Resoluciones de 16 de mayo de 2013 y 6 de septiembre de 2016) que entre los requisitos exigidos en dicho precepto, ciertamente no se encuentran incluidos los relativos al cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, que sí se exigen en su apartado primero para la declaración de obra nueva terminada, cuando dicha declaración se realiza bajo el régimen que estatuye dicho específico apartado primero. Los indicados requisitos han sido entendidos por esta Dirección General referidos a la acreditación del seguro decenal, regulado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, cuando dicho seguro sea preceptivo; así como también referido al llamado libro del edificio, regulado en el artículo 7 de la misma Ley 38/1999, de 5 de noviembre, según interpretó este Centro Directivo en su Resolución-Circular de 26 de julio de 2007.

Por tanto, en caso de inscribirse la declaración de obra nueva de conformidad con el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo no será exigible el libro del edificio, si bien para ello el interesado debe solicitar proceder de este modo con respeto al principio de rogación, ya que como se afirmó en Resoluciones de 19 de abril de 2016, 7 de noviembre de 2016 o 22 de febrero de 2017, no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 de la Ley de Suelo, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada, teniendo en cuenta, además, que en el presente caso la documentación calificada declara la obra conforme al apartado 1 del artículo 28 y no por antigüedad (apartado 4 de dicho precepto).

La alegación relativa a la prescripción de la obligación de aportar el libro del edificio, en base al plazo de prescripción previsto para las infracciones urbanísticas, no puede tomarse en consideración a estos efectos, pues la solicitud de inscripción al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo no puede hacerse en sede de recurso (artículo 326 Ley Hipotecaria). Sin que exista, por otra parte, ningún otro fundamento legal para considerar inexigible el libro del edificio por el transcurso del tiempo, pues, de la Ley de Ordenación de la Edificación no resulta esta posibilidad a diferencia de lo que ocurre con el seguro decenal.

5. En los demás casos de edificaciones no declaradas al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, sino del apartado 1 de dicho precepto, y que están sujetas a la Ley de Ordenación de la Edificación, será preceptiva la aportación del libro del edificio para su depósito en los términos exigidos en el artículo 202, siempre que el documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, se haya presentado bajo la vigencia de este precepto.

Y ello porque, tal y como ha reiterado esta Dirección General en diversas ocasiones, ha de analizarse el alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras, siendo las normas o disposiciones a aplicar, no las que regulan los controles administrativos sobre la forma en que se ha ejecutado la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral. Por lo tanto, las sucesivas redacciones legales en la materia serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior (cfr. Resoluciones 9 de enero de 2010 y 24 de marzo de 2011). 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 (cfr. Resoluciones 17 de enero de 2012 y 4 y 11 de marzo de 2014).



En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013, 2 de abril de 2014 y 1 de marzo de 2016, 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 y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria–.

Por todo lo expuesto el defecto debe ser confirmado y el recurso desestimado.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de junio de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.