

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3191 *Resolución de 19 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, por la que se suspende la inscripción de un acta de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. H. H. y doña M. A. E. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, por la que se suspende la inscripción de un acta de finalización de obra.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 30 de agosto de 2017 por la notaria de La Oliva, doña Irene Carreño Martín, con el número 1.680 de protocolo, doña M. T. H. H. y doña M. A. E. O. hicieron constar la terminación de la obra de la finca registral número 5.252 del término municipal de La Oliva. En el acta se advertía que procedía el depósito del libro del edificio en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Corralejo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Corralejo, término municipal de La Oliva. Calificación negativa Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el treinta de agosto de dos mil diecisiete, por la notario de Corralejo, municipio de La Oliva, doña Irene Carreño Martín, con el número 1.680, presentada el día dos de los corrientes bajo el Asiento 1384 del Diario 95, la Registradora que suscribe suspende la inscripción por el siguiente defecto subsanable: No se acompaña el Libro del Edificio para su archivo en el Registro. Hechos 1.—En virtud del precedente documento doña M. T. H. H. y doña M. A. E. O. declaran la terminación de la obra de la edificación declarada sobre la finca registral número 5.252 del término municipal de La Oliva. 2.—No se acompaña el Libro del Edificio para su archivo en el Registro. Fundamentos de Derecho Primero.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Segundo.—Artículo 202 de la Ley Hipotecaria: “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro”. Tercero.—En lo relativo a la entrada en

vigor de la reforma operada por la Ley 13/2015, su Disposición Final quinta se establece que lo hará el 1 de noviembre de 2015 como fecha. La DGRN en resolución de fecha 25 de marzo de 2015 para obras nuevas, con base en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una obra nueva realizada durante la vigencia de la regulación anterior, entendiéndose qué debe resolverse en el sentido de que es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del Código Civil–. Cuarto.–Artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los Notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna. 2.–Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior. Este precepto debe ponerse en relación con la normativa autonómica, en concreto, artículo 166-bis de Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias introducido por la Ley 7/2011 de 5 de Abril, que dispone: “La primera utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones en general deberán ser precedidas por una declaración responsable presentada por el titular del derecho en el ayuntamiento correspondiente, que deberá adjuntar un certificado de finalización de obra firmado por técnico competente, en el que se acredite la adecuación de la actividad o instalación al proyecto presentado conforme a la normativa urbanística, ordenanzas municipales, a la legislación sectorial aplicable”. Quinto.–La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 2007, interpretando el artículo 28 de la Ley del Suelo anteriormente transcrito, dice textualmente: “6.º... que se acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de esta a los usuarios...”. “...Tal documentación no es otra que el Libro Edificio a que se refiere el artículo 7 de la LO.E...”. Sexto.–La DGRN en resolución de 26 de octubre de 2016 revisa su doctrina anterior como consecuencia de los cambios introducidos en la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio y señala que deberá aportarse el libro del edificio para su archivo en todo tipo de edificación, sean viviendas o industriales. Resolución En su virtud, se suspende el documento objeto de la presente calificación quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente 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. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha. Puede 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 art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Dentro del plazo de (...) Corralejo, municipio de La Oliva a 24 de octubre de 2017 La registradora (firma ilegible), Fdo: María Isabel Cabra Rojo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. H. H. y doña M. A. E. O. interpusieron recurso el día 24 de noviembre de 2017 en virtud de escrito en el que señalan, resumidamente: «Fundamentos de derecho: I.–(...) II.–De conformidad con la Resolución de la DGRN de 26 de octubre de 2016, publicada en el BOE de 22 de noviembre de 2016, se reconoce expresamente lo siguiente, lo que a nuestro interés conviene, en concreto en el fundamento de derecho 3 penúltimo y último párrafo: “(...) 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 de 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 de libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima del depósito. (...) Como puede observarse, en el caso concreto de esa Resolución fue un supuesto concreto de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Pues de conformidad con lo anterior, y con todos los antecedentes de derecho antes citados, cabe discrepar con la Registradora por lo siguiente: En primer lugar, porque la normativa aplicable debe ser la de presentación de la escritura en el Registro, fecha que fue el 2 de octubre de 2017, cuando ya no estaba vigente ni si quiera el artículo 166-bis del TRLOTENC, pues la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, deroga expresamente tal normativa (aunque incluso se discrepa con la Registradora, en el sentido de que dicho artículo ya derogado prevea expresamente el Libro de la Edificación pues no lo recoge expresamente; dicho artículo se refiere exclusivamente a la presentación de una declaración responsable acompañada del certificado final de obra, donde conste los datos necesarios que allí se reconocen, pero en ningún momento se refiere a un Libro extra o de la edificación, pues si así lo hubiera querido, debería haber dicho certificado final de obra y Libro de la Edificación, pero no fue así, dése cuenta que estamos ante una simple declaración de obra nueva). Pero es que además ahora dicho artículo ha desaparecido de la nueva ley por lo tanto tampoco es de aplicación. Y en cuanto a la última interpretación de la DGRN de 26 de octubre de 2016 como bien se reconoce en los párrafos extraídos de la misma, sólo será exigible si la normativa de vivienda o urbanística es exigida por normas específicas o sustantivas, pues no se trata de una exigencia que viene reconocida en normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y en el caso que nos ocupa esta exigencia debe constar en una norma autonómica, no existiendo en ninguna norma autonómica dicha exigencia de forma expresa o concreta, pues es una competencia autonómica y no estatal, máxime cuando existen otros Registradores incluso de la isla, que no están exigiendo dicho requisito. Es por ello, que se solicita se tenga por presentado en tiempo y forma el presente recurso de reposición o potestativo, a efectos de estimarlo y levantar la suspensión de la anotación de la edificación declarada sobre la finca registral número 5.252, que a nuestros intereses conviene, en relación a la escritura presentada el 2 de octubre de 2017».

IV

La registradora suscribió informe el día 1 de diciembre de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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; 166 bis del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; 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, 22 de febrero y 7 y 29 de junio 2017.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible un acta de finalización de obra nueva situada en la Comunidad Autónoma de Canarias, en la que consta que la edificación finalizó el día 30 de junio de 2017. En el acta, la propia notaria autorizante advierte que procede el depósito del libro del edificio en el Registro de la Propiedad. Y por no aportarse, la registradora suspende la inscripción.

Las interesadas y ahora recurrentes alegan, en esencia, que no existe «en ninguna norma autonómica –canaria– dicha exigencia de forma expresa o concreta, pues es una competencia autonómica y no estatal, máxime cuando existen otros Registradores incluso de la isla, que no están exigiendo dicho requisito».

2. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que entró en vigor el 6 de mayo de 2000, dentro de su Capítulo II titulado «exigencias técnicas y administrativas de la edificación», estableció en su artículo 7 relativo a la «documentación de la obra ejecutada», que «una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio».

Según la disposición final primera de dicha ley, relativa al fundamento constitucional de la misma, el referido artículo 6, como todos los demás incluidos en los capítulos I y II de la ley, se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos 149.1.6.^a, 8.^a y 30.^a de la Constitución Española «en relación con las materias civiles y mercantiles y con las obligaciones de los agentes de la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas».

Por tanto, la exigencia sustantiva, impuesta al promotor por el artículo 6 de elaborar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales del edificio, resulta de aplicación plena

en todo el territorio nacional, como exigencia de naturaleza civil y mercantil, aunque «sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas».

3. Desde el punto de vista notarial y registral, el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, (que entró en vigor el día 1 de julio de 2007) y posteriormente el 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, y actualmente el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, han establecido y mantenido la exigencia de que «tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, (los notarios y los registradores) exigirán, (...) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios».

Entre tales requisitos se encuentra incluido el relativo a la confección del libro del edificio y su entrega a los usuarios finales.

Y aunque tal normativa estatal no precisaba de qué manera concreta habría de entregarse el libro del edificio o ponerse a disposición de los usuarios finales, sí cabe citar que en alguna normativa autonómica, como por ejemplo la de Andalucía, sí se hizo tal precisión, como ocurrió con el artículo 27.3 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual dispone que «para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada, previamente deberá haberse depositado una copia del Libro del Edificio en la oficina del Registro de la Propiedad competente. El cumplimiento de esta obligación deberá hacerse constar de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria y de ordenación de la edificación».

Y finalmente, y de nuevo en la legislación estatal, y desde el punto de vista, ya no sustantivo, sino estrictamente registral, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, introdujo en el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inscripción de edificaciones, la exigencia de 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». Y en consonancia con ello, el nuevo artículo 9 establece que «la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

Ambos artículos, como todos los relativos a la reforma de la Ley Hipotecaria, se han dictado, como señala la disposición final segunda de la Ley 13/2015, «al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en relación a la ordenación de los registros e instrumentos públicos».

En desarrollo de dicha normativa de rango legal, y cumpliendo el mandato contenido en el nuevo artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria, se dictó la Resolución de 29 de octubre de 2015, 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, sobre los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, cuya disposición adicional segunda establece en su apartado sexto que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, así como la indicación de si el libro del edificio consta o no archivado en el Registro, y en caso afirmativo, incluyendo el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico» Y añade en su disposición adicional segunda que «a fin de 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, conforme a lo previsto en la presente resolución, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte

informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente».

4. Por lo tanto, desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación es indudable que existe el requisito sustantivo de rango legal de que el promotor ha de formar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales de la edificación, y desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 es indudable que existe el requisito registral, también de rango legal, de que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca.

Y consecuentemente con todo ello, este Centro Directivo ya declaró en su Resolución de 7 de junio de 2017, que el libro del edificio no es exigible a las edificaciones que no estén sujetas a la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (es decir, aquéllas para cuyos proyectos se solicitó la licencia de edificación antes del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la citada ley), pues así resulta de la disposición transitoria primera de dicha ley.

Desde el punto de vista registral, también declaró en sus Resoluciones de 7 y 29 de junio de 2017, que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, es aplicable a todo documento presentado bajo su vigencia, y por tanto, no es causa de exención a la obligación de aportar el libro del edificio para su depósito registral el hecho de que la citada norma no estuviera vigente en el momento de ser terminada la obra.

Y desde el punto de vista competencial, atendida la distinción 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 (materia en la que pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas), en el caso particular del libro del edificio, este Centro Directivo declaró en su Resolución de 17 de enero de 2017 que la norma material preferente es la autonómica, por lo que, por ejemplo, si esta limita la exigencia de libro del edificio a las edificaciones destinadas a vivienda, para inscribir la obra nueva de una nave industrial no puede exigirse la aportación del libro.

5. En el presente caso, la edificación se inicia y termina bajo la vigencia de la Ley de Ordenación de la Edificación, norma estatal que impuso el requisito sustantivo de confeccionar el libro del edificio.

Por otra parte, el documento notarial donde se declara formalmente la terminación de la obra se otorga y se presenta en el Registro de la Propiedad bajo la vigencia del actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que, como advierte el propio notario autorizante de dicha acta, exige la aportación del citado libro del edificio para su archivo registral.

Y todo ello se refiere a una edificación situada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, la cual no tiene normativa propia que dispense de la obligación sustantiva de confeccionar el referido libro del edificio, y no tiene tampoco, ni podría tener dada la competencia estatal exclusiva en materia de ordenación de registros públicos, normativa propia que dispense de la obligación registral de aportar tal libro para su depósito en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 19 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.