

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**846** *Resolución de 15 de noviembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María nº 1, a la inscripción de una declaración de obra nueva terminada en régimen de autopromoción.*

En el recurso interpuesto por don A. I. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don Ignacio del Río y García de Sola, a la inscripción de una declaración de obra nueva terminada en régimen de autopromoción.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada por el notario de Sanlúcar de Barrameda, don José Javier Muñoz Layos, con fecha 3 de mayo de 2011, don P. I. O., en su propio nombre y también en representación de su esposa, doña A. M. G. P., declararon haber construido un edificio destinado a vivienda en régimen de autopromoción y destinada a uso propio.

##### II

Copia autorizada de dicha escritura fue presentada el día 31 de mayo de 2011 en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santamaría número 1, causando el asiento número 2.435 del Diario 162, siendo calificada por el registrador con la siguiente nota: «Hechos Se presenta en este Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, bajo el asiento 2435 del tomo 162 del diario, escritura otorgada el día 3 de mayo de 2011 ante el Notario de Sanlúcar de Barrameda, don José-Javier Muñoz Layos, por la que don P. I. O., casado en régimen de gananciales con doña A. M. G. P., declarara la obra nueva que ha construido sobre una parcela de su propiedad que constituye la finca registral número 59.540 radicante en la Demarcación de este Registro de la Propiedad. Calificación y fundamentos de Derecho. Conforme a los artículos 1, 2, 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 111 del Reglamento Hipotecario se emite la siguiente: Calificación: Suspendida la inscripción de la escritura de referencia presentada al observarse el siguiente defecto: Deberá presentar, para su depósito, el libro del edificio. Disposición: Artículo 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, artículos 5, 7, 9 y 19 y disposición adicional segunda, Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, artículos 6, apartado c), 7, 8, 9 y 19, y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Motivación: El Reglamento de Disciplina urbanística de Andalucía, que entró en vigor el 7 de mayo de 2010, ha regulado el acceso al Registro de la Propiedad de las declaraciones de obra nueva terminadas haciendo uso de la competencia estatutaria en cuanto a la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo. El citado artículo 27 del Decreto 60/2010 se dicta en desarrollo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y «ha puesto un especial énfasis en la regulación de los instrumentos preventivos para la protección de los intereses generales territoriales y urbanísticos». No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada. Los interesados (...) En el Puerto de Santa María, a 17 de junio de 2011. Firmado Digitalmente (Id: 00217681) por el Registrador: Don Ignacio del Río García de Sola (sello con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Instada calificación sustitutoria, se dictó acuerdo por el registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, con fecha 25 de julio de 2011, confirmando la calificación del registrador sustituido, basándose en los claros términos del artículo 27.3 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, norma posterior a las Resoluciones que parecen eximir del requisito del depósito del libro del edificio a los casos de autopromoción.

## IV

El presentante, don A. I. G., interpone recurso mediante escrito de fecha 24 de agosto de 2011, alegando que la entrada en vigor del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, no ha variado la normativa urbanística, el espíritu de la ley y por consiguiente el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el depósito del libro del edificio en casos de escrituras de obra nueva en autopromoción, no endurecido los requisitos que anteriormente ya se exigían, pues el espíritu de este Reglamento sigue siendo el mismo; es decir, ofrecer protección e información al comprador de una vivienda, en definitiva, al consumidor que adquiere una vivienda nueva a una promotora o en segunda y posteriores transmisiones. Para ello compara el recurrente lo estipulado en relación con el libro del edificio en la normativa vigente con anterioridad al citado Reglamento y lo establecido una vez vigente éste. Transcribe los artículos 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007, el artículo 176 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el citado artículo 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. De todo ello resulta, según el recurrente, que ya las Leyes 7/2007 y 8/2007 exigían para la inscripción de las declaraciones de obra nueva la aportación de toda la documentación técnica que constituye el libro del edificio, y la Dirección General de los Registros y del Notariado, durante la vigencia de dichas normas, eximía de la aportación del libro del edificio en caso de declaraciones de obra nueva en régimen de autopromoción pues consideraba innecesario y, hasta cierto punto ilógico, exigir el cumplimiento de dicho depósito a la persona que ha ejecutado su propia obra, la cual conoce perfectamente las características técnicas de su construcción y siendo, en último caso, la persona beneficiada y protegida por dicha exigencia legal señala (cita a tal efecto las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 9 de enero de 2009, y 24 de marzo de 2011). Finalmente, el recurrente considera, para apoyar más aún su postura, que en lo relativo al depósito del libro edificio se debe seguir el criterio establecido por la legislación y por la Dirección General de los Registros y del Notariado a la hora de exigir la constitución del seguro decenal, es decir, la exoneración del requisito en caso de autopromoción.

## V

El registrador emitió su informe el día 7 de septiembre de 2011, elevando el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 5, 7, 9 y 19 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 6, 7, 8, 9, 19 y 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 176 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 7.f) y 9.e) del Reglamento de Información al Consumidor en Compraventa y Arrendamiento de Viviendas de Andalucía, aprobado por Decreto 218/2005, de 11 octubre, de dicha

Comunidad Autónoma; 1, 7.c), 8.d y 27.1 y 3 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía; 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; la Resolución Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007; y la Resolución de este Centro Directivo de 24 de marzo de 2011.

1. Se presenta en el Registro escritura pública, autorizada el 3 de mayo de 2011, de declaración de obra nueva terminada de un edificio sito en un municipio perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía. El registrador exige la presentación, para su depósito del libro del edificio en el Registro de la Propiedad, tal como establece el artículo 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo. El recurrente alega que tratándose de un supuesto de autopromoción no es necesaria la presentación del libro del edificio.

2. Como ha señalado este Centro Directivo, la delimitación legal del contenido del derecho de propiedad en razón de su función social –artículo 33.2 de la Constitución– (otro tanto cabe decir de los demás derechos que habilitan para construir y apropiarse, aunque sea temporalmente, lo construido), afecta especialmente al suelo urbano y se traduce en que el ejercicio de las facultades urbanísticas, y en especial la de edificación, está vinculado al cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento (cfr. artículos 6, apartado d, 7, 8 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; y artículo 51 apartado 1.C.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Como medida de control de la legalidad urbanística, el artículo 20.1 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo impone a los notarios determinadas obligaciones de comprobación del cumplimiento de los requisitos y deberes urbanísticos por los interesados. Así, por lo que interesa a efectos de este expediente, dicha norma prescribe que, para autorizar una escritura de declaración de obra nueva terminada, los notarios exigirán –además de la certificación expedida por técnico competente a que se refiere tal disposición– «la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística». Por lo demás, conforme al apartado 2 del mismo precepto legal, para inscribir las referidas escrituras los registradores habrán de comprobar que tales requisitos se han cumplido; y, a tal efecto, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, deberán examinar si en la escritura de declaración de obra nueva terminada se ha cumplido la obligación de acreditar la documentación a que se refiere el citado artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y si tal documentación se ha incorporado o testimoniado en la escritura calificada.

3. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en Resolución Circular de 26 de julio de 2007 en relación con el requisito relativo a la exigencia de la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, la cual fue interpretada en el sentido de que esta exigencia «... significa que no se autorizarán por los Notarios ni se inscribirán por los registradores de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obra de edificaciones sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, sin que se les acrediten tanto el seguro decenal regulado en el artículo 19 de la citada Ley, como los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el Libro del Edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE». En dicho libro se integrarán el proyecto, el acta de recepción, la identificación de los agentes intervinientes y demás documentos previstos por el citado artículo 7 de la Ley 38/1999 y, en su caso, los demás requisitos exigidos por la legislación autonómica como integrantes del mismo.

Pues bien, como ya indicara la Resolución de este Centro Directivo de 24 de marzo de 2011, este requisito y su forma de cumplimiento ha venido a ser confirmado por el artículo 27.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo), en relación con las edificaciones existentes en el territorio de esta Comunidad Autónoma, al precisar 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».

En el presente caso no se ha cumplido este requisito de depósito previo del libro del edificio, siendo éste el motivo de la calificación suspensiva. Es cierto, como alega el recurrente, que este Centro Directivo, con anterioridad a la entrada en vigor del citado Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, había declarado (vid. entre otras Resoluciones de 20 de diciembre de 2008, y 8 y 9 de enero de 2009), interpretando la exigencia impuesta por el artículo 19.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo relativa a «la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios», que si bien dicha exigencia se refiere tanto al seguro decenal regulado en el artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, como a la entrega del libro del edificio a que se refiere el artículo 7 de la misma Ley (vid. Resolución Circular de 26 de julio de 2007), sin embargo, esta segunda exigencia de la entrega del libro del edificio, conforme a la doctrina recogida en dichas Resoluciones, debía entenderse en un sentido limitado al estimarse extensible al citado requisito la excepción que para el seguro decenal se estableció por la disposición adicional segunda de la citada Ley 38/1999 –en su redacción dada por Ley 52/2003, de 30 de diciembre–, a favor del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Dicha conclusión se basó en que «de la interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable se desprende que, en último término, no se pretende tutelar con dichas disposiciones legales 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 contemplación de la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma». Ahora bien, la doctrina de estas Resoluciones no resulta aplicable, a partir de la entrada en vigor del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, en relación con las declaraciones de obras nuevas relativas a fincas ubicadas en cualquier término municipal de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ya que dicho Reglamento formula y sanciona de forma directa un mandato claro, incondicionado y no limitado por ninguna excepción: «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» (vid. artículo 27.3). Por tanto, el régimen normativo que tiene que aplicar el registrador para calificar una declaración de obra nueva respecto de una finca ubicada en Andalucía ha variado tras la aprobación y entrada en vigor del reiterado Reglamento de Disciplina Urbanística, pues hasta tal momento la norma relativa a la exigencia de los «requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario» (cfr. artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, coincidente con el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), se formulaba en términos que permitían entender excluida implícitamente la exigibilidad de aquellos requisitos no llamados a traducirse en una entrega documental al usuario (como en el caso del autopromotor de una única vivienda unifamiliar para uso propio, pues en tal caso promotor y usuario coinciden en una misma persona, careciendo de sentido imponer una obligación de autoentrega). Por el contrario, ahora la norma aplicable en la calificación en este punto (el reiterado artículo 27.1 del Decreto 60/2010,

de 16 de marzo) excluye tal excepción, al imponer el requisito del depósito previo del Libro del Edificio en la oficina del Registro de la Propiedad en términos generales, incondicionales y sin excepción respecto de todo supuesto de inscripción de obra nueva.

Frente a ello no puede acogerse favorablemente el argumento del recurrente cuando entiende que en lo relativo al libro del edificio se debe seguir el mismo criterio que para la exigencia del seguro decenal, pues, por un lado, su régimen jurídico registral en Andalucía está diferenciado en la actualidad, como hemos visto, y, por otro, también desde el punto de vista de su régimen material hay diferencias sustantivas. Así, por ejemplo, en el caso del seguro, decae su exigencia una vez extinguida la responsabilidad decenal del promotor (cfr. artículos 17.1.a) de la Ley 38/1999 y 1591 del Código Civil), cosa que no sucede en el caso del libro del edificio, aun cuando la obra tenga una antigüedad superior a diez años, siempre que sea posterior a la entrada en vigor de la Ley 38/1999 (vid. Resolución de 24 de marzo de 2011). Además, en el caso del seguro decenal la exoneración de su exigencia mencionada está limitada y condicionada, puesto que la obligación de constitución del seguro renace «en el caso de producirse la transmisión inter vivos dentro del plazo previsto en la letra a, del artículo 17.1», en cuyo caso el «autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión inter vivos sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma» (vid. párrafo segundo del número uno de la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999), limitación a la excepción que, sin términos legales hábiles para ello, no podría extenderse a la obligación del depósito del libro del edificio.

En definitiva, dados los términos claros e inequívocos del artículo 27.3 del citado Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, de fecha posterior a las Resoluciones invocadas por el recurrente, 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la calificación impugnada y desestimar el recurso, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 15 de noviembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.