

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10010 *Resolución de 25 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valladolid, don José María Cano Calvo, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 5 de Valladolid, a inscribir un acta de finalización de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don José María Cano Calvo contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha capital (Registro número 5), doña María José Triana Álvarez, a inscribir un acta de finalización de obra nueva.

Hechos**I**

Mediante acta autorizada por el Notario Valladolid don José María Cano Calvo el día 2 de octubre de 2008, don Juan Luis G. R. hizo constar la finalización de la edificación de una vivienda unifamiliar. En dicha acta –y además de dejar constancia del cumplimiento de otros requisitos– se expresa que dicho señor es autopromotor de la referida edificación y que la destinará a vivienda habitual. Asimismo, se añade que le ha sido entregado por el arquitecto director de la obra, también compareciente, el libro del edificio, habiéndose hecho cargo del mismo.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, fue calificado negativamente el 20 de noviembre de 2008 según nota con el contenido que a continuación se transcribe únicamente en lo que interesa en este expediente, respecto de los defectos que son objeto de impugnación:

«REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALLADOLID NÚMERO CINCO

Presentada en este Registro el día 14 de octubre de 2008, con el número de entrada 5671 y bajo el asiento 812 del Diario 64, copia del Acta de Final de Obra autorizada el día 2 de octubre de 2008, por el Notario de Valladolid Don José María Cano Calvo, número 1083 de su protocolo, retirada por el presentante y reportada a esta oficina con fecha 4 de noviembre de 2008; el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar la operación solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Mediante el precedente documento se procede por parte de ...

... manifiesta Don Juan Luis G... R... que es autopromotor de la misma y la destinará a vivienda habitual y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 8/2007, de ordenación de la edificación, declara que le ha sido entregado el libro del edificio por el Arquitecto Director Técnico, habiéndose hecho cargo del mismo.

Fundamentos de Derecho:

– Conforme al artículo 19 de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo:

«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, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a los usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2) Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior».

Conforme al 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 hacen referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio».

La Resolución Circular de la D.G.R.N. de 26 de Julio de 2007, establece que a los efectos del párrafo tercero del artículo 7 de la L.O.E., el promotor deberá depositar ante cualquier Notario un ejemplar del Libro del Edificio acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, acreditativo de que ese es el Libro correspondiente a la misma y que le ha sido entregado tal Libro al Promotor.

Dicho depósito deberá ser objeto de la correspondiente acta de depósito –artículos 216 y siguientes del Reglamento Notarial–; y el Notario deberá hacer constar la existencia del Libro del Edificio y su disponibilidad para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar del mismo a cada uno de los usuarios del edificio, de conformidad con lo dispuesto en el indicado párrafo tercero del artículo 7 de la L.O.E.

Conforme al artículo 20 de la Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad, escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificios a los que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de la garantía a que se refiere el artículo 19.

Conforme a la Disposición Adicional Segunda de dicha Ley, sólo es exigible la garantía contra daños materiales a que se refiere el artículo 19.1.c de la Ley.

Dicha garantía ha de tener una duración mínima de 10 años contados desde la fecha de recepción de la obra sin reservas, o desde la subsanación de estas –artículo 17.1.a–.

Y conforme a la Disposición Adicional Segunda de la L.O.E. la garantía a que se refiere el artículo 19.1.c, no será exigible en el supuesto de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo en caso de producirse la transmisión intervivos dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la constitución de la garantía 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 intervivos sin que se acredite y testimonie la constancia de 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.

Y vistos los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria.

Calificación:

– ...

– No se acredita el depósito ante cualquier notario de un ejemplar del Libro del Edificio, en los términos que resultan de la Resolución Circular de la D.G.R.N. de 26 de julio del 2007.

– Teniendo en cuenta que conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, el Seguro a que se refiere el artículo 19.1.c ha de estar vigente durante 10 años, a contar desde la fecha de recepción de las obras sin reservas, y vista la disposición adicional segunda de la L.O.E. no consta a efectos de poder dar cumplimiento en su día si fuere preciso, a lo dispuesto en dicha Disposición Adicional Segunda, la fecha de recepción de las obras sin reservas.

Defecto por otra parte de fácil subsanación toda vez que entre la documentación que conforma el Libro del Edificio se encuentra el acta de recepción.

Recursos: Contra esta calificación...

Valladolid, 20 de noviembre de 2008.–El Registrador, Fdo. María José Triana Álvarez».

III

La referida calificación se notificó al Notario autorizante y a la presentante el 24 de noviembre de 2008, por correo certificado con acuse de recibo.

El 16 de diciembre de 2008 causó entrada en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid escrito del Notario autorizante de la escritura calificada, Sr. Cano Calvo, por el que interpuso recurso contra la calificación, con base en los siguientes razonamientos:

A.–Respecto del depósito del Libro del Edificio.

La funcionaria calificadora, a pesar de tener el propietario, promotor y usuario final de la obra, en su poder el Libro del Edificio, tal como consta en el acta de final de obra, exige que se haga un acta de depósito notarial en que se diga que está a su disposición.

Lo que establece la Resolución-Circular de esta Centro Directivo de 26 de julio de 2007, que la Registradora cita, es que los promotores, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación, es decir, la entrega al usuario final del Libro del Edificio, pueden realizar o sustituir la entrega con el acta de depósito notarial. Pero dicha Resolución no dice ni puede decir que, por ello, quede sin efecto el último párrafo del artículo 7 de la Ley 39/1999, de 5 de noviembre. En cambio, parece desprenderse de la calificación que se impugna que ya no puede entregarse el Libro del Edificio al último usuario y que dicho Libro sólo podrá ser objeto de acta de depósito notarial, en contra de lo dispuesto en el referido artículo 7 y la mencionada Resolución.

B.–En cuanto al seguro decenal, la calificación, a pesar de estar exonerado de dicha garantía (de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Edificación), rechaza la inscripción no por el título calificado sino que la Registradora califica un hecho que podría realizarse en el futuro, aunque no necesariamente, por lo que sólo si se produjera tal hecho (que el titular registral venda dentro de los diez años, y el comprador no renunciara al seguro decenal), y si los interesados solicitaran la inscripción, es entonces cuando procederá su calificación por la Registradora, pero no ahora.

IV

Mediante escrito con fecha de 19 de diciembre de 2008, la Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 26 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 6, 7, 9, 17, 19, 20 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y artículos 6, apartado «d», 7, 8 y 9 20 del texto refundido de

dicha Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; artículos 7.1, 17.1, 18.1 y 31.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; los artículos 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 las Resoluciones de 10, 12, 13, 15, 17, 19, 22 de diciembre de 2008 y 8, 9, 12 y 14 de enero de 2009.

1. En el supuesto del presente recurso la Registradora rechaza la inscripción de un acta finalización de la edificación de una vivienda unifamiliar en la que se expresa que dicha edificación va a ser destinada a vivienda habitual del autopromotor, y que éste ha recibido del arquitecto, también compareciente, la documentación integrante del libro del edificio.

Los motivos de la calificación negativa consisten en que no se acredita mediante acta notarial el depósito del Libro del edificio, al que se refiere el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ni consta la fecha de recepción de las obras; exigencias que, a juicio de la funcionaria calificadora, resultan, respectivamente, de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y del artículo 19.1.c) de la referida Ley 38/1999.

A juicio del Notario recurrente, no procede exigir que se acredite el depósito del Libro del Edificio al propietario porque el declarante de la obra nueva finalizada es a la vez promotor de la edificación y usuario final de la misma, reconociendo que ya lo tiene en su poder, sin que pueda considerarse el depósito de dicho documento como el procedimiento único y exclusivo de entrega del mismo a los usuarios finales del edificio. Y respecto de la fecha de recepción de las obras, considera que se trata de un extremo que, únicamente si se produce cierto hecho futuro, determinante de la exigencia de seguro decenal, podrá ser objeto de calificación entonces y no ahora.

2. En relación con el primero de los defectos objeto de impugnación, no cabe sino reiterar una vez más la doctrina sentada por esta Dirección General en las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente (algunas de las cuales –las de 15 y 19 de diciembre de 2008– resolvieron recursos interpuestos contra sendas calificaciones análogas emitidas por la Registradora Sra. Triana Álvarez).

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 o urbanizable y se traduce en que el ejercicio de las facultades urbanísticas, y en especial la de edificación, así como el deber relacionado con ésta como consecuencia del uso de suelo urbanizado edificable, están vinculados 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 20 del texto refundido de la ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; y artículos 7.1, 17.1, 18.1 y 31.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

Como medida de control de la legalidad urbanística, el artículo 20.1 del texto refundido de la ley estatal de suelo impone a los Notarios determinadas obligaciones de comprobación del cumplimiento de 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 por el Notario el deber de exigir al

otorgante que acredite 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.

En el presente caso, el Notario y la Registradora discrepan sobre la interpretación de dicha norma y otras con ella relacionada, por lo que atañe a los requisitos concretos que se expresan en la calificación impugnada.

3. Respecto del mencionado artículo 20.1 del texto refundido de la ley de suelo (artículo 19.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo), este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en Resolución Circular de 26 de julio de 2007, según la cual la única novedad reseñable respecto del régimen anterior es que dicha Ley exige que en las escrituras de declaración de obras nuevas terminadas (y en las actas de fin de obras) se acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y 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 ... (en lo sucesivo LOE) 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 Edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE. En él se integraran el proyecto, la identificación de los agentes intervinientes, licencias, y demás requisitos exigidos 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». Y de la misma Resolución resulta que el Notario deberá hacer constar en la escritura la existencia del Libro del Edificio y la disponibilidad del promotor para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar del mismo a cada uno de los usuarios del edificio, de conformidad con el párrafo tercero del artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

En relación con tal extremo, en primer lugar debe entenderse que tales exigencias relativas al Libro del Edificio no son aplicables en el supuesto de autopromotor de una vivienda para uso propio.

En efecto, de la interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable (artículo 20.1 del texto refundido de la ley estatal de suelo; artículo 7 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación) 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.

Además, ha de tenerse en cuenta que el objeto del Registro de la Propiedad es la publicidad de las situaciones jurídico reales, y la adquisición del derecho de propiedad sobre la obra nueva se produce por el hecho de haberla construido con cumplimiento de los deberes propios del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación territorial y urbanística (artículo 7.2 del texto refundido de la ley estatal de suelo), que no condiciona dicha patrimonialización al hecho de que el autopromotor acredite que disponga de Libro del Edificio; y, por ello, la norma cuya aplicación es objeto del presente debate –artículo 20.1 del texto refundido de la ley de suelo– ha de ser entendida en sus justos términos, en el ámbito del control de la legalidad urbanística en lo atinente a los requisitos y condiciones establecidos para edificar, de modo que nada autoriza a realizar una interpretación extensiva de la que se desprendiera la necesidad de acreditar, en el momento de la autorización de la escritura de declaración de obra nueva otorgada por el autopromotor, el cumplimiento de requisitos que, por atender a los intereses de terceros –ulteriores usuarios de la edificación–, sólo deban cumplirse cuando tales intereses entren en juego.

Además, para resolver la cuestión concreta que plantea la calificación impugnada debe advertirse, a mayor abundamiento, que el propio declarante autopromotor manifiesta

que le ha sido entregado el Libro del Edificio, y así lo corrobora el Arquitecto Director de obra también compareciente; y tales circunstancias en todo caso deberían reputarse suficientes para entender cumplidos los deberes impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

4. Por lo que atañe al segundo de los defectos objeto de impugnación, según el cual considera la Registradora que debe expresarse la fecha de recepción de las obras, debe tenerse en cuenta que entre la documentación constitutiva del Libro del Edificio se encuentra el acta de recepción de la obra (cfr. los artículos 6 y 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), pero ninguna norma exige que en la declaración de la obra nueva se acredite documentalmente dicha recepción al margen del referido libro (cfr. la Resolución de 12 enero de 2009), ni que se haga constar en el título la fecha de dicha recepción, por lo que la exigencia de la Registradora también es infundada respecto de esta cuestión. Debe tenerse en cuenta también que su conclusión pretende apoyarla en la necesidad de calificar un extremo ajeno a la declaración de finalización de la obra y sobre el cual únicamente deberá pronunciarse si, en su caso, se produce la transmisión inter vivos de dicha finca dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación y el autopromotor no es exonerado por el adquirente de su obligación de contratar el correspondiente seguro, sin que deba decidirse en este expediente sobre la forma de acreditación del dies a quo del cómputo de dicho plazo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora, en los términos que anteceden.

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 mayo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.