

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**2139** *Resolución de 8 de enero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Pinos Puente, don José Ignacio Suárez Pinilla contra la negativa del registrador de la propiedad de Iznalloz, a inscribir un acta de finalización de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Pinos Puente don José Ignacio Suárez Pinilla contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Iznalloz, don José E. Luzón Tello, a inscribir un acta de finalización de obra nueva.

**Hechos****I**

Mediante acta autorizada por el Notario de Pinos Puente don José Ignacio Suárez Pinilla, el día 12 de diciembre de 2007, don Antonio Jesús LL. S. 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 dicha edificación va a ser destinada a única vivienda para uso propio del autopromotor.

**II**

Presentado el 30 de enero de 2008 dicho título en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, fue calificado negativamente el 16 de febrero de 2008 según nota con el contenido que a continuación se transcribe en lo que interesa:

«... Hechos:

1.º) El día 30 de enero de 2008 con el asiento de presentación n.º 928 del Diario 97 fue presentada el acta antes referida.

En dicha Acta se formaliza el fin de obra sobre la finca registral número 13.207 del término de Moclín, cuya obra nueva en construcción fue declarada al amparo de una licencia de fecha 10 de febrero de 2005.

2.º) No se acredita documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a los usuarios.

En concreto no se acredita la existencia del libro de la edificación a que se refiere el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, mediante su exhibición al Notario autorizante y su entrega al promotor o autopromotor en este caso.

No es óbice a la exigencia del requisito que el certificado final de obra tenga fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley del Suelo.

Fundamentos de Derecho:

1.º) Conforme al artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, los Notarios “tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada exigirán... 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 añade el párrafo 2.º que “Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra

nuevo, los registradores exigirán el cumplimiento de las requisitos establecidos en el apartado anterior”.

Entre tales requisitos se encuentra, sin duda el libro del Edificio al que se refiere el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, con todos los documentos que deben integrarlo. Su existencia y entrega al promotor o autopromotor debe acreditarse documentalmente, dejándose constancia suficiente de ello en el título inscribible. En caso contrario se produce el efecto del cierre registral para la escritura o acta de fin de obra.

2.º) Frente a la exigencia del requisito no cabe argüir que la obra finalizó antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo.

La Ley de Ordenación de la Edificación cuya entrada en vigor se produjo el 5 de mayo de 2000, es aplicable a edificaciones para las que se haya solicitado la licencia a partir de dicha fecha. Por tanto, no es nuevo el requisito de que toda edificación construida con posterioridad, al amparo de la licencia solicitada después de 6 de mayo de 2000, deba contar con el libro al que alude el artículo 7 de la Ley. No es un requisito creado por la nueva Ley del Suelo. Lo que ésta impone es el control registral de su cumplimiento; y el cierre registral al título si no se acredita documentalmente su cumplimiento.

En este caso nos encontramos con una obra nueva cuya licencia de fecha 10 de febrero de 2005 es claramente posterior, y a la que le es plenamente aplicable la normativa expuesta.

Acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente e indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota.

Recursos: Contra la anterior calificación... cabe interponer recurso...».

### III

Mediante escrito de 4 de marzo de 2008, que causó entrada en el Registro el día 6 del mismo mes, el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la referida calificación en que argumenta lo siguiente:

Primero.—Atendiendo a una interpretación lógica y finalista de la Ley de la Edificación y del nuevo requisito de la Ley del suelo, el requisito al que se refiere la calificación no le es aplicable al autopromotor de vivienda unifamiliar para uso propio, dado que la finalidad de la norma no puede ser otra que la de proteger a los terceros adquirentes evitando que puedan cometerse fraudes contra ellos.

Así parece resultar de:

1.º La propia Ley de la edificación, que en su exposición de motivos dice que «con el fin de evitar el fraude a los adquirentes se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas y la liquidación de las sociedades promotoras» y sin embargo excluye de tal requisito al autopromotor en su disposición adicional 2.ª; precisamente porque el auto-promotor ni es adquirente, ni va a cometer fraude contra sí mismo, ni construye para poner la vivienda en el mercado.

2.º De la propia Resolución-Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007, que parece estar pensando sólo en el promotor colectivo y no en el auto-promotor, cuando dice: «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 ése es el Libro correspondiente a la misma y que le ha sido entregado tal Libro al promotor» «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 LOE»; obligaciones que no deben afectar al auto-promotor puesto que él mismo es el usuario final de la vivienda sin intención de transmitir.

3.º Y de la propia doctrina anterior de esta Dirección General contenida en su Resolución de 9 de Mayo de 2007, que hace determinados pronunciamientos en relación al concepto de «auto-promotor» que queda excluido del seguro decenal.

Con lo expuesto no se quiere decir que el auto-promotor de vivienda para uso propio esté exento de la obligación de tener toda la documentación que comprende el libro del edificio, pues el artículo 16 de la propia Ley de la Edificación le impone la obligación de recibir, conservar y transmitir –para el hipotético caso de que con posterioridad enajene– la documentación de la obra ejecutada; sino, que lo que parece desprenderse claramente de la norma cuando habla «de acreditar documentalmente todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios», es que se está refiriendo sólo a los supuestos de declaración de obras nuevas de edificaciones destinadas originariamente a terceros adquirentes de viviendas, que no han intervenido en el proceso de la edificación, precisamente para evitar que se puedan cometer fraudes contra ellos –(alterando la documentación de la edificación por ejemplo)–, exigiéndose en estos casos, el doble requisito de acreditar documentalmente al notario tanto el seguro decenal como el contenido del Libro del Edificio.

Segundo.–No obstante y, para el caso de considerarse aplicable el requisito de acreditación documental del Libro del Edificio no sólo al promotor colectivo sino también al autopromotor de vivienda unifamiliar para uso propio, no es aplicable a las obras finalizadas antes del día 1 de julio de 2007 –entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo–, como es el caso contemplado en este recurso; pues finalizada una edificación conforme a la legislación en vigor en el momento de su terminación, la obra entra –legalmente– en el patrimonio del promotor inmobiliario y por lo tanto, –de conformidad a lo dispuesto en el art. 2.3 del Código Civil que establece que las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario–, habrá que acudir a la legislación que le es aplicable.

En el caso objeto de recurso, la obra fue finalizada, según la certificación del técnico, el día veintiséis de abril del año dos mil siete, por lo que le sería de aplicación la Ley del Suelo 6/98, entonces en vigor. Dicha Ley, en su artículo 22 exige «que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma. Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras».

Ambos requisitos se cumplen en el caso objeto del recurso, puesto que la certificación técnica se incorpora y la licencia se testimonió en la escritura de obra nueva en construcción.

Así parece también deducirse, por analogía, de la doctrina de esta Dirección General en Resolución de 3 de octubre de 2002, cuando en su fundamento segundo –referente a si es necesario aplicar a una obra terminada antes de la ley del suelo de 1990, los requisitos que esta impone–, dice que: «Es principio de nuestro Derecho, consagrado en el Código Civil (artículo 2.3) que las leyes no tienen efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario. Por ello, acreditado mediante documentos oficiales que la construcción se terminó antes de la vigencia de la Ley del Suelo de 1990, no puede exigirse que se cumplan determinados requisitos impuestos por ésta y que no venían exigidos cuando se realizó la construcción».

Y es que, hay que recordar que la Ley del Suelo de 1990 (artículo 25) añadía respecto de la anterior de 1976, la novedad de la acreditación documental al notario de la licencia de obras y certificado técnico de conformidad, requisitos que por otro lado estaban contemplados en la ley de 1976, pues toda obra estaba sujeta a licencia y por tanto a su correspondiente proyecto arquitectónico (artículo 175 y 228), lo que no exigía esta última era la acreditación documental al notario.

Lo mismo ocurre en el caso planteado en el presente recurso, pues aunque la obligación de tener el Libro del Edificio está vigente desde la entrada en vigor de la Ley de la edificación (mayo 2000), la exigencia de cumplir el requisito de acreditarlo documentalmente al Notario es una novedad de la nueva Ley del Suelo de 2007, no siendo por tanto exigible a las

construcciones que queden acreditadas documentalmente, que fueron terminadas antes de su entrada en vigor.

#### IV

Mediante escrito de 12 de marzo de 2008, el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 19 del mismo mes.

#### 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; artículos 6, apartado c), 7, 8, 9 y 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (actuales 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 169 y 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; 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 9 (2.ª), 10 (1.ª y 2.ª), 12 (2.ª), 13, 15 (1.ª y 2.ª), 17 (1.ª y 2.ª), 18 (1.ª y 2.ª), 19 (1.ª y 2.ª), 20 y 22 (1.ª y 2.ª) de diciembre de 2008, entre otras.

1. En el supuesto del presente recurso el Registrador suspende 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 única vivienda para uso propio del promotor.

Los motivos de la calificación negativa consisten en que no se acredita documentalmente la existencia 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, mediante su exhibición al Notario autorizante y su entrega al autopromotor; exigencia que, a juicio del funcionario calificador, resulta de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

A juicio del Notario recurrente, dicha exigencia es improcedente en el caso concreto del presente recurso por tratarse de una vivienda unifamiliar de uso propio del propietario declarante, sin intención de transmitirla a terceros.

2. 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 «c», 7, 8 y 9 de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo).

Como medida de control de la legalidad urbanística, el artículo 19.1 de la Ley estatal de Suelo (art. 20.1 del texto refundido hoy ya vigente) 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 19.1 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 el Registrador discrepan sobre la interpretación de dicha norma y otras con ella relacionada por lo que atañe a la acreditación documental de la existencia de Libro del Edificio.

3. Respecto del mencionado artículo 19.1 de la Ley 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 (en el acta de fin de obra) 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, lo que en el presente caso se plantea es si tales exigencias relativas al Libro del Edificio son o no aplicables en el supuesto de autopromotor de una vivienda destinada a uso propio. Y tal cuestión debe resolverse mediante la interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable (artículo 19.1 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), de la que 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, si se tiene en cuenta: a) 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 de la Ley 8/2007, de Suelo), que no condiciona dicha patrimonialización al hecho de que el autopromotor acredite que disponga de Libro del Edificio; y b) que la norma cuestionada no tiene como finalidad directa la protección de los consumidores sino el control de la legalidad urbanística en lo atinente a los requisitos y condiciones establecidos para edificar; debe concluirse que nada autoriza a realizar una interpretación extensiva del artículo 19.1 de la Ley de Suelo 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 únicamente se exijan –en su caso– para la venta de la finca de que se trate, según la concreta normativa aplicable –cfr. artículos 7.1.f) y 9, apartados 1.e) y 2, 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—.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 8 de enero de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.