

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

7907 *Resolución de 14 de abril 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 Cuevas del Almanzora a la inscripción de la declaración de obra nueva de una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. A. C. M. V. K. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa a la inscripción de la declaración de obra nueva de una finca.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro una escritura autorizada por el Notario de Murcia, don Gerardo Torrecilla Casitas, en la que, entre otros negocios jurídicos, se realiza una declaración de obra nueva, terminada, según se dice, hace más de quince años. Tal antigüedad se acredita mediante certificado técnico que se testimonia.

II

El Registrador suspende la práctica de la inscripción de la obra nueva, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora - Presentada en este Registro de la Propiedad escritura pública de herencia autorizada por don Gerardo Torrecilla Casitas, Notario de Murcia, con el número 1614 de su protocolo, de fecha veintisiete de julio de dos mil diez, que causó el Asiento número 1930 del Diario 65, solicitando la inscripción de la obra nueva que se declara en la misma, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha procedido a la calificación de este documento, de acuerdo con los siguientes Fundamentos de Hecho y de Derecho - Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los «documentos públicos autorizados o intervenidos por notario» por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye «podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias». Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008. En el caso que nos ocupa se solicita la práctica de inscripción de obra nueva terminada sujeta al nuevo Reglamento de Disciplina Urbanística que más adelante se señalará sin que se hayan presentado los siguientes documentos: - El Libro del Edificio de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera (que fija la entrada en vigor del Decreto en el ocho de mayo del presente año) y los artículos 1, 7 c), 8 d) y 27.1 y 3 todos ellos 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 contenido necesario del Libro del Edificio será, al menos, el señalado en el art. 7 de La Ley de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999 de 5 de noviembre), esto es: El proyecto de la obra, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes

participantes en el proceso de edificación y las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Todo esto se entiende sin perjuicio de la obligación de entregar esta documentación a los usuarios finales del edificio. El libro del edificio deberá ser firmado por el promotor/ora y el arquitecto/a director/ora del Proyecto con firma legitimada y podrá ser entregado en formato papel o electrónico. Se presentará previamente a la declaración de obra nueva terminada acompañando al libro del edificio acta que en su caso se le facilitará en este Registro de la Propiedad. - La certificación del Técnico visada por el Colegio correspondiente de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera (que fija la entrada en vigor del Decreto en el ocho de mayo del presente año) y los artículos 1, 7 c), 8 d) y 27.1 y 3 todos ellos del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. - Falta aportar la preceptiva licencia de ocupación, tal como exige el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, para todo tipo de edificaciones terminadas. Resolución.-Ha decidido suspender la inscripción solicitada de la obra nueva declarada por las faltas subsanables señaladas. Contra esta calificación (...) Cuevas del Almanzora, a 18 de enero de 2011.-El Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

III

Los recurrentes impugnan la calificación alegando que la edificación se realizó hace más de quince años, por lo cual no pueden aplicarse normas que han entrado en vigor después de la construcción, acreditando dicha circunstancia mediante certificado técnico.

IV

El Registrador, en vista de las alegaciones formuladas, aceptó revocar el defecto segundo, manteniendo los otros dos, y elevó el expediente a este Centro Directivo con el oportuno informe con fecha 19 de enero de 2011.

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, apartado «d», 7, 8, 9 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; 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; 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 las Resoluciones de 10 de junio de 2005, 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, 12 y 13 de enero de 2009, 9 y 15 de enero de 2010, y 24 de marzo de 2011.

1. Se presenta en el Registro escritura pública, autorizada el 27 de julio de 2010, de declaración de obra nueva terminada de un edificio sito en un municipio perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía. En la escritura se protocoliza un certificado técnico en el que se afirma que la edificación cuya obra nueva se declara tiene una antigüedad superior a quince años, así como una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta que en la parcela que corresponde a la finca registral existe una edificación del año 1995, si bien no coincide su descripción con la que es objeto de declaración en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso. El Registrador exige que se aporten el Libro del Edificio, el certificado técnico debidamente visado y la licencia de

ocupación, entendiéndose aplicable el nuevo Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo. La interesada recurre exclusivamente en cuanto a la exigencia del Libro y la licencia de ocupación, por considerar que al haber concluido la obra antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación, no es exigible el requisito del Libro del Edificio y que, por otro lado, dada la antigüedad de la construcción cualquier infracción urbanística estaría prescrita.

2. Centrado el recurso en los dos defectos que han sido objeto de impugnación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), comenzando por el relativo a la licencia de ocupación, el Registrador suspende la inscripción de la escritura de declaración de obra nueva finalizada de una edificación, porque, no se acredita que se haya obtenido licencia de ocupación, exigencia que resulta de los artículos 1, 7.c), 8.d), 27.1 y 3 y disposición adicional tercera del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Estos preceptos están en concordancia con lo establecido en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del que se desprende que para inscribir en el Registro de la Propiedad una escritura de declaración de obra nueva terminada se exigirán, entre otros requisitos, «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», y desarrollan artículo 169 n.º 1, e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme al cual están sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción o edificación y, en particular, entre otros, «la ocupación y la primera utilización de los edificios». El recurrente no niega la exigibilidad general de los requisitos documentales invocados en la calificación, sino su aplicación al presente caso al entender que por razón de la antigüedad de la construcción, superior a diez años según la certificación del técnico protocolizada, no resulta exigible.

3. La primera cuestión que ha de abordarse en este recurso es la relativa al alcance temporal de las normas aplicadas por el Registrador en su calificación, pues a ella opone el recurrente que el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las obras nuevas terminadas debe ser el que corresponda a la fecha de la finalización de la obra (en este caso el resultante de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones), y no a la fecha en que se otorga el documento en que se formaliza la correspondiente declaración de la obra nueva (Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo). Se plantea, pues, la necesidad de examinar el ámbito de aplicación temporal de las citadas normas en relación con el presente caso.

Pues bien, la escritura calificada fue autorizada el 27 de julio de 2010, cuando tanto el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, como el citado Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía estaban vigentes (este último entró en vigor el 8 de mayo de 2008, conforme a su disposición final tercera).

Por otra parte, las respectivas disposiciones transitorias que contienen los textos citados se refieren a materias ajenas a la aquí considerada. Finalmente, 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. Por lo tanto, como ya afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 9 de enero de 2010, las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y Texto Refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior, conclusión

que, concurriendo identidad de razón, se ha de extender también a la interpretación del alcance temporal del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía de 16 de marzo de 2010. Siendo ello así y estando vigente este último texto reglamentario en el momento del otorgamiento de la escritura pública calificada, dicho texto normativo, así como las normas que desarrolla, deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada, que se analiza a continuación.

4. Como ha señalado esta Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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 n.º 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.

5. Respecto del artículo 19.1 la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (antecesor del actual artículo 20.1 del Texto Refundido de 2008), 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 (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 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.

Por lo que se refiere a la cuestión relativa a la obtención de licencia de primera ocupación, que a juicio del Registrador debería ser acreditada, ha de entenderse que, a los efectos de la calificación recurrida, como ha indicado este Centro Directivo en las Resoluciones señaladas en los «Vistos», la mencionada legislación reguladora de la edificación no impone la exigencia debatida como requisito para edificar, ni para la entrega de la edificación a los usuarios –sin perjuicio de las consecuencias que se derivarían de un

eventual incumplimiento de las obligaciones de diversa índole que se impone directamente a los agentes de la edificación–, toda vez que la Ley de Ordenación de la Edificación se limita a establecer en esta materia una norma de remisión a la legislación urbanística aplicable al referirse a la acreditación documental «de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística», que, a falta de una previsión más amplia de la legislación autonómica remitida, no puede entenderse sino como relativa a la licencia de edificación.

En principio, en defecto de tal previsión expresa de la normativa autonómica, el hecho de que la licencia de ocupación tenga por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, no significa que deba acreditarse en la escritura de declaración de obra nueva –o en el acta de finalización de la misma– la obtención de aquélla, pues el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 (cfr. artículo 20.1), en términos similares a la Ley 6/1998, de 13 de abril, anteriormente vigente (cfr. artículo 22), se limita a exigir que en dicho título se incorpore o testimonie la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto, certificado cuya finalidad, como declaró este Centro Directivo en su Resolución de 26 de febrero de 1996, es precisamente «la de garantizar, mediante aseveración responsable del técnico especializado, que la obra nueva que pretende acceder al Registro de la Propiedad se ajusta a las condiciones especificadas en la licencia preceptiva, pues ello, cuando la licencia se ajustó a su vez a la ordenación urbanística en vigor, supone la incorporación de dicha obra al patrimonio del propietario respectivo (vid. artículos 23 y 37.1 de la Ley del Suelo)».

Por tales motivos, y por el hecho de 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 (cfr. artículo 7. 2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo), que no condiciona dicha patrimonialización al hecho de que el promotor acredite la obtención de licencia de ocupación, esta Dirección General ha entendido (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que nada autoriza a realizar una interpretación del artículo 19.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, (correspondiente al 20.1 del Texto Refundido) 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 promotor –o en el acta de fin de obra–, la previa obtención de la licencia de ocupación y primera utilización prevista en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ahora bien, lo que sucede es que con posterioridad a la última Resolución que mantuvo tal doctrina, de 9 de enero de 2010, ha tenido lugar la aprobación y entrada en vigor, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento de Disciplina Urbanística, en cuyo artículo 27, apartado 1, se dispone que, sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación exigirá en todo caso, además de la finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación del correspondiente certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de la misma y visado por el Colegio profesional correspondiente, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras, «la aportación de la preceptiva licencia de ocupación o utilización». Sin embargo, en el presente caso se ha acreditado, mediante certificación de técnico competente, que la construcción de la edificación declarada está realizada desde 1995, por lo que debe entenderse aplicable el régimen previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, conforme al cual podrán inscribirse las declaraciones de obra

nueva correspondientes a edificaciones terminadas cuando se pruebe, entre otros medios, por certificación técnica que la terminación de la obra, con la descripción incorporada al título, se produjo en fecha determinada anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, y sin que conste en el Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación. Este precepto parte de la idea de que el plazo de prescripción cuya causa de interrupción no se haya llevado a tiempo al Registro de la Propiedad actúa, a efectos registrales, como un plazo de caducidad. Se trata de un mecanismo legal semejante al acogido en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario y ahora también en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, reformado por Ley 24/2001. Actualmente en Andalucía el plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas graves y muy graves es de cuatro años, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística (cfr. artículo 85 del Reglamento de Disciplina Urbanística). La Resolución de 21 de marzo de 2003 confirmó el criterio de que el Registrador no ha de exigir la prueba adicional negativa de que no se ha interrumpido la prescripción, por lo que le es exigible cierta diligencia a la Administración para solicitar a tiempo al Registrador la anotación preventiva de incoación del procedimiento de disciplina urbanística. En consecuencia, el citado artículo 52 del Real Decreto 1093/1992, que dispensa del requisito de la aportación de la licencia de obras a que se refiere el artículo 46 del mismo Real Decreto 1093/1997, debe dispensar por identidad de razón (prescripción de una eventual infracción urbanística en que hubiere podido incurrir el edificante) de la exigencia, a los efectos de la inscripción registral de la obra nueva, de la licencia de ocupación, pues su objeto no es otro que el de verificar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada, y a la normativa y ordenación urbanística aplicable en cuanto al uso previsto para el edificio (cfr. artículo 7.c del Decreto 60/2010, de 16 de marzo). Por tanto, este motivo de suspensión no puede ser confirmado.

6. Por lo que se refiere al otro defecto opuesto en la calificación relativo a la necesidad de verificar el previo depósito del Libro del Edificio, debe afirmarse que la formalización y entrega del denominado «Libro del Edificio» constituye una obligación impuesta por el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que ordena que toda la información relativa a la obra ejecutada (proyecto, acta de recepción, relación de agentes, instrucciones de uso y mantenimiento) se incorporen al Libro del Edificio, que el promotor «entregará a los usuarios finales del edificio». A este requisito ya se refirió la Resolución-Circular de este Centro Directivo de 26 de julio de 2007 interpretando la exigencia contenida en la Ley 8/2007, 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, en los siguientes términos: «Esto 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 él se integrarán 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». No resulta aplicable en el presente caso la exención que respecto de esta obligación ha reconocido este Centro Directivo (vid., entre otras, la Resolución de 12 de diciembre de 2008) para los casos de declaración de obra nueva cuando el declarante es autopromotor, pues tal condición ni se ha alegado por el otorgante, ni resulta de la documentación presentada.

Este requisito y su forma de cumplimiento ha venido a ser confirmado por el reiterado Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, 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».

Ahora bien, acreditado que la edificación es anterior a 1995, no cabe aplicar a la misma una exigencia impuesta por una legislación que entró en vigor con posterioridad a la realización de dicha construcción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 14 de abril de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.