

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6176 *Resolución de 16 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad n.º 1 de Santa Fe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Emilio García Alemany, notario de Pinos Punte, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad número 1 de Santa Fe, don Joaquín Delgado Ramos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de obra nueva.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Pinos Punte, don Emilio María García Alemany, el 22 de enero de 2013, con el número 46 de protocolo, los cónyuges don J. C. C. M. y doña S. V. S. declararon la obra nueva de una ampliación de vivienda, respecto de la cual ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, por haber transcurrido el plazo de prescripción correspondiente.

II

Presentada copia autorizada de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad número uno de Santa Fe, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho: En la fecha indicada se presentó en el libro diario de este Registro de la Propiedad para su calificación y despacho el documento al principio relacionado. Texto del asiento de presentación: I. M. R. B. presenta a las nueve horas y treinta y tres minutos, primera copia de una escritura otorgada el veintidós de enero del año dos mil trece número de protocolo 46/2013 del notario de Pinos-Punte don Emilio María García Alemany por la que J. C. C. M., S. V. S. dueño/a de la finca número 16226 del término municipal de Santa Fe declara sobre la misma la ampliación de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar, en calle Alcalde Enrique Muñoz Arévalo, ... de Santa Fe, compuesta de planta baja y alta, con una superficie total construida de trescientos cincuenta y cinco metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados, sobre un solar de doscientos cinco metros cuadrados. Observaciones: Consta inscrita en el año 2002 una obra nueva en construcción, con 245,96 m² construidos totales, con licencia de obras de 26 de julio de 2002 (por tanto, sujeta a la ley de edificación de 1999). Ahora se declara una ampliación y la terminación total de la obra, hasta un total de 355,85 m² construidos, pero no al amparo de dicha licencia, sino alegando prescripción urbanística por haber sido terminada la obra en el año 2003. Fundamentos Jurídicos: Calificado por el registrador que suscribe conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos de aplicación, se han observado los siguientes defectos: 1.º—Obra Nueva: Terminación: Libro del Edificio: Falta aportar ejemplar para su depósito registral. Al estar la edificación sujeta a la aplicación de la ley de edificación de 1999 falta dar cumplimiento a lo ordenado en el art 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 (BOJA 7/4/2010. Entrada en vigor "al mes siguiente de su publicación"), que, tras su reforma por Decreto andaluz 327/2012, de 10 de julio, establece lo siguiente: "Artículo 27. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación. 1. Sin perjuicio de los demás

requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación y de la normativa vigente en materia de eficiencia energética, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada exigirá, en todo caso:c) La constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble, de conformidad con la normativa notarial y registral correspondiente. Por su parte, la ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo (entrada en vigor el 1/7/2007), ya imponía en su artículo 19, hoy art. 20 del Texto refundido de la Ley de suelo aprobado por R.D.Leg. 2/2008, de 20 de junio, la comprobación registral 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. Y ello resulta aplicable respecto de toda edificación sujeta a la ley de edificación de 1999 (entrada en vigor en mayo de 2000). Tal remisión legal ha de entenderse referida al 'Libro del Edificio'" integrado por la documentación que detalla el art. 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y que se transcribe a continuación: "Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada. 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». Por tanto: falta aportar, para su calificación registral y en caso favorable, su depósito registral, un ejemplar completo del libro de edificio. Nota: El tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, exonera legalmente de constituir el seguro decenal, pero no exonera legalmente de la obligación de formalizar y entregar para su depósito registral el libro del edificio, pues, por una parte, el autopromotor para uso propio también es usuario, y por otra, puede transmitir el edificio en cualquier momento. Y la ley ha querido que tanto el usuario inicial del edificio (en este caso el autopromotor) como los posibles usuarios sucesivos dispongan de toda la documentación relativa a la edificación, a efectos, entre otros, de conocer, según el acta de recepción, la fecha a partir de la cual cuenta el plazo de responsabilidad de los agentes intervinientes, así como mediante la lista de agentes intervinientes, la identidad de éstos, y el contenido del proyecto y manual de uso y conservación del inmueble. Y no se puede privar a los hipotéticos usuarios finales del edificio de esta documentación, que la ley considera esencial, por el hecho de que el primer usuario haya sido el mismo promotor. Si la ley hubiera querido hacer extensiva la dispensa del autopromotor no sólo al seguro decenal sino también al libro del edificio, lo hubiera hecho expresamente, y además, habría impuesto una contracautela semejante, como ocurre con la prohibición de disponer durante 10 años. Además, la obligación de tener vigente un seguro decenal, cuando es aplicable, dura sólo diez años, En cambio, la de tener formalizado y depositado en el Registro de la Propiedad el libro de edificio, no tiene plazo final, sino que es indefinida, pues la vida útil del edificio es muy superior a esos diez años. Por tanto, no existiendo analogía entre las razones legales y finalidad que han impuesto el seguro decenal con las que se refieren al libro del edificio, y siendo la dispensa legal del primero un precepto legal excepcional, no hay razones legales para aplicar analógicamente una dispensa legal excepcional a un supuesto distinto, que no tiene identidad de razón con el primero. 2.º—Obra nueva: terminada: antigua: defectos en el acto administrativo que delimita su régimen jurídico (Art. 20 Ley Suelo y art. 53 RDU). Se incorpora a la escritura declaración municipal de que la edificación vulneró la licencia concedida, y que queda en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Pero en tal resolución, que según el art. 53 del Reglamento de disciplina urbanística de Andalucía debería "identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad" en realidad no se expresa con la

mínima precisión exigible la edificación a que se refiere (superficie ocupada, número de plantas y total superficie construida), ni directamente (ya que no se expresan tales datos) ni indirectamente por remisión a otros documentos (ya que no menciona el certificado técnico de 24/11/2012 que se incorpora a la escritura y contiene tal descripción con una superficie total de 355,85 m² construido). Más bien al contrario: se remite a otros certificados técnicos distintos, de fecha anterior (cuyo contenido no consta). Y también dice que la edificación está catastrada con determinada referencia catastral. Pues bien, al consultar la certificación catastral correspondiente, que se incorpora a la escritura, resulta que la superficie construida es de sólo 266 m², y no de 355,85 m² que es lo que se pretende inscribir. Por tanto, no consta acreditado que la declaración municipal de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación (exigible en virtud de la normativa que luego se reseña) se refiera a una edificación de 355,85 m² construidos coincidente con la que se describe en la escritura y a la que se refiere el certificado técnico de fecha 24 de noviembre de 2012. Posible subsanación: aportar resolución municipal complementaria que acredite que la declaración de asimilado a fuera de ordenación se refiere exactamente a la edificación que se describe en la escritura. Normativa aplicable: El art. 20. 4.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, para el caso de "construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes" establece lo siguiente: "El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido". Por su parte, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece lo siguiente: "Artículo 53 Declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. 1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la ilegalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185,1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. 2. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. 4. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes. La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto mediante cartografía oficial georreferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de reconocimiento deberá estar visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal. Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de

reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. [Número 4 del artículo 53 redactado por número ocho del artículo cuarto del D (Andalucía) 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios (B.O.J.A. 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012]. 5. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma. 6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno. [Artículo 53 redactado por el apartado 2.2 de la Disposición Final 1.ª del D (Andalucía) 2/2012, 10 enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (B.O.J.A. 30 enero). Vigencia; 29 febrero 2012]. En conclusión, y combinando la normativa estatal con la autonómica aplicable, resulta que para la inscripción registral de una edificación terminada en Andalucía, que, como en el caso presente, no acredita su acomodación a la previa licencia de obras, sino que alega la (mal) llamada "prescripción urbanística", falta, en todo caso, aportar el acto administrativo mediante el cual se declare su situación legal, con la delimitación de su contenido y régimen jurídico, en concreto, la declaración municipal de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la cual "deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada." En consecuencia procede suspender la inscripción (...) En Santa Fe a 05/02/2013.–El registrador (firma ilegible y sello del Registro), Joaquín Delgado Ramos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Emilio García Alemany, notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 26 de febrero de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «1.–En cuanto a la exigencia de aportación del Libro del Edificio: 1.–Se acredita mediante certificación técnica que la edificación cuenta con una antigüedad superior a seis años y anterior al año dos mil tres, y se incorpora resolución municipal acreditativa de que ha transcurrido el plazo previsto en el artículo 185 LOUA con el que cuenta la Administración para la protección y restablecimiento del orden perturbado, no siendo ya posible adoptar otras nuevas. 2.–El acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso de los plazos correspondientes se halla sometido de modo exclusivo al cumplimiento de lo expresamente establecido por la ley, en este caso el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Entre dichos requisitos, no se encuentra "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", lo que se exige en el número primero del mismo artículo (para el acceso al Registro de las edificaciones con licencia y proyecto), pero no en el número 4 (cuando se trata de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística). Si la ley hubiera querido hacer extensiva la acreditación de dichos requisitos también en los supuestos del número 4 lo hubiera hecho expresamente, por el contrario, el citado apartado, tan sólo exige la aportación de los documentos que acrediten la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza

urbanística, que dicha fecha es "anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante". La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre "la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate" (así como "que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general") constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro (R.D.G.R.N. 18 de octubre de 2012 y 11 de diciembre 2012). 3.—La redacción actual del precepto se introduce con el Real Decreto ley 8/2011 de uno de julio, en el que, el legislador modifica el artículo 20 del TR de la Ley del Suelo creando un apartado específico, el número 4, para las llamadas "obras antiguas" (valga la expresión) en el que no se encuentra referencia alguna al Libro del Edificio ni tampoco a los requisitos exigidos por la ley reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios. (...) Por tanto, si para las obras antiguas no se exige en el actual artículo 20.4 que 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, si esta exigencia es el fundamento de que sea preciso aportar el Libro del Edificio para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva, no cabe más que aplicar la ley de ordenación de la edificación, en la que sólo se impone el cierre registral en el caso de no aportación del seguro decenal cuando éste es legalmente obligatorio (artículo 20 y disposición adicional 2). 5.—El artículo 27 del RDU de Andalucía, que en la letra e, del número primero exige el depósito en el Registro del Libro del Edificio, dice: I. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación y de la normativa vigente en materia de eficiencia energética, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada exigirá, en todo caso: a. La aportación de la preceptiva licencia de ocupación o utilización. b. 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 técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, cuando así lo exija la normativa estatal, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras. c. La constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble, de conformidad con la normativa notarial y registral correspondiente. 2. Para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística para la ejecución de las obras y el certificado técnico expedido por técnico competente acreditativo de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la preceptiva licencia de ocupación o utilización y la certificación, o en su caso el acta, a que se refiere el apartado 1.b), debiendo depositarse en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble el Libro del Edificio en la forma prevista en el apartado 1.e). Tanto el párrafo primero, que regula el acceso registral directo de la obra terminada, como el segundo, que alude al acceso de la obra en construcción y la constatación posterior de su terminación mediante acta final de obra son de aplicación a las obras nuevas con licencia y proyecto, parece que no son de aplicación a aquellas respecto de las cuales ha decaído el derecho de la Administración para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad que se regirían exclusivamente por el apartado 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo), y ello por: - Cualquier otra interpretación llevaría a aplicar a las obras antiguas del artículo 20.4 del Texto Refundido estatal, la exigencia recogida en el número primero 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" contradiciendo el tenor literal de la Ley estatal que en el artículo 20, como ya se ha señalado, exige dicha acreditación en el número primero (para las edificaciones con licencia y proyecto) pero no en el número 4 (para las "obras antiguas"). -El propio artículo 27 del RDU exige la

constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble, pero, de conformidad con la normativa notarial y registral correspondiente, normativa que ha de ser la estatal, pues es competencia exclusiva del estado la ordenación de los Registros e instrumentos públicos, y, en concreto, dicha normativa debe ser el ya citado artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en toda su extensión, incluyendo el apartado 4, que regula especialmente las obras antiguas y a cuyo contenido hay que atender ya que el depósito en el Registro del Libro del Edificio se exige de conformidad con la normativa notarial y registral correspondiente. –(...) En conclusión: -Si el acceso al Registro de la Propiedad de las llamadas "obras antiguas" se rigen por el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, introducido por el Real Decreto Ley 8/2011 de uno de julio, cuya finalidad es, según su exposición de motivos, permitir el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación. -Si dicho precepto no exige "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". -Si la resolución circular de 26 de julio de 2007 estableció la obligatoriedad de aportar el libro del edificio como consecuencia de la exigencia del entonces artículo 19 de la ley del suelo de que se "acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para le entrega de ésta a sus usuarios", exigencia que no se contiene en el actual número 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. -Si la Ley de Ordenación de la Edificación no impone cierre registral por falta del libro de edificio. -Si, dado el contenido del libro del edificio (artículo 7 de la LOE), tratándose de las llamadas "obras antiguas", resultará con frecuencia imposible de elaborar. -Si el artículo 27 del RDU de Andalucía no es de aplicación a las obras antiguas, pues complementa el art. 20 de la ley estatal en base a la remisión que hace el número primero de este precepto y no hace el número 4. Hay que concluir que el Libro del Edificio no es exigible en Andalucía para la inscripción de las obras que acceden al Registro como consecuencia de la caducidad de la acción administrativa para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística».

IV

El registrador emitió informe el día 4 de marzo de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 149.1.8 de la Constitución; Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo; artículos 5, 7, 9, 19 y 20 y la Disposición Adicional segunda de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; 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; el artículo 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005, 9 de enero de 2010, 24 de marzo, 11, 12, 14 y 25 de abril, 4 de mayo, 7 y 14 de junio, 12 de septiembre y 12 y 14 de noviembre de 2011, 17 de enero, 1, 2 y 5 de marzo, 8 y 24 de mayo, 3 de julio y 18 y 29 de octubre de 2012 y 2 de abril de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva declarada por antigüedad, respecto de una vivienda ubicada en Andalucía.

Al no mantener el registrador el segundo defecto de la nota de calificación, queda por resolver, en el presente expediente, la cuestión relativa a si para la inscripción de una ampliación de obra nueva declarada por antigüedad es preciso aportar el Libro del Edificio

para su depósito en el Registro de la Propiedad. Según el registrador dicha exigencia se basa en el artículo 27.1.c) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según redacción dada por el número seis del artículo cuarto del decreto 327/2012, 10 de julio.

2. Ha de precisarse, en primer lugar, como reiteradamente ha dicho esta Dirección General, la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según la normativa autonómica, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo, o la necesidad de determinación por parte de la legislación autonómica del plazo de prescripción de la posible infracción urbanística o, en su caso, su imprescriptibilidad (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011 y 5 de marzo de 2013).

3. La regulación de las llamadas obras nuevas «antiguas» se encuentra recogida en el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, según redacción dada por el artículo 24 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa («B.O.E.» 7 julio).

Entre los requisitos exigidos en el apartado cuarto de dicho artículo 20, ciertamente no se encuentran incluidos los relativos al cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, que sí se exigen en su apartado primero para la declaración de obra nueva terminada, cuando dicha declaración se realiza bajo el régimen que estatuye dicho específico apartado primero. Los indicados requisitos han sido entendidos por esta Dirección General referidos a la acreditación del seguro decenal, regulado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, cuando dicho seguro sea preceptivo; así como también referido al llamado Libro del Edificio, regulado en el artículo 7 de la misma Ley 38/1999, de 5 de noviembre, según interpretó este Centro Directivo en su Resolución-Circular de 26 de julio de 2007.

4. En relación con el llamado seguro decenal, esta Dirección General lo ha entendido exigible, en los supuestos preceptivos, en los supuestos de obras nuevas antiguas, pero no porque dicha exigencia venga impuesta en el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, que no lo está, sino porque dicha exigencia se deduce del artículo 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, cuando dicho precepto dispone que «no se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de

declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19», en cuyo precepto no se establecen distinciones respecto a si la declaración de obra nueva de las edificaciones se realiza por antigüedad o no.

5. Solución distinta debe predicarse, sin embargo, respecto del llamado Libro del Edificio, por cuanto la exigencia de su depósito se refiere a las obras nuevas terminadas que se formalizan al amparo del artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, pero no a las que se formalizan al amparo de su apartado cuarto en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, las llamadas obras nuevas antiguas, sin que su exigencia tampoco venga impuesta para la autorización de las escrituras, ni para su inscripción, de las declaraciones de obras nuevas de edificios, ni antiguos, ni nuevos, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación por cuanto el citado artículo 20 de dicha Ley, se refiere única y exclusivamente a las garantías del artículo 19, no al Libro del Edificio.

6. Ciertamente esta Dirección General lo exigió en sus Resoluciones de 24 de marzo y 14 de abril de 2011, pero debe recordarse que éstas son anteriores a la reforma llevada a cabo en 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, por el artículo 24 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (Boletín Oficial del Estado de 7 julio).

7. De acuerdo con lo expuesto, el artículo 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según redacción dada por el número seis del artículo cuarto del Decreto 327/2012, de 10 de julio, en cuanto exige en su apartado c) del número uno como requisito para la formalización e inscripción de los actos de edificación «la constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble». Pero la norma expresamente -y coherentemente con el reparto constitucional de competencias- exige que se interprete conforme «con la normativa notarial y registral correspondiente», que no es otra que la contenida en el artículo 20 del repetido Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, por lo que debe concluirse que tras esta reforma la exigencia del Libro del Edificio queda limitada a los supuestos del número 1 del artículo 20 y no a los del número 4.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 16 de mayo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.