

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5308 *Resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Guadalajara n.º 3 a inscribir una escritura de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Víctor Manuel de Luna Fanjul, notario de Cogolludo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Guadalajara número 3, doña María de la Piedad Garro García, a inscribir una escritura de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Cogolludo, don Víctor Manuel de Luna Fanjul, el día 5 de noviembre de 2015, número 640 de protocolo, se declaró la existencia una obra nueva terminada.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 3, bajo el asiento 1056 del Diario 167, el día 5 de noviembre de 2015, entrada número 6273/2015, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado el documento arriba indicado, no puede practicarse la inscripción solicitada por observarse los siguientes defectos: I.–Hechos: Con fecha cinco de noviembre de 2015, fue presentada en este Registro de forma telemática copia autorizada electrónica exacta de su matriz del documento relacionado, motivando la presentación mencionada, siendo la presentación física de una primera copia en papel notarial junto con el documento acreditativo de autoliquidación del impuesto, el día once siguiente; por la que doña M. T. P. G. y don J. A. B. M., con DNI/NIF números (...) y (...), respectivamente, como titulares en pleno dominio de la urbana, parcela número 118-A, que forma parte del Proyecto de Reparcelación del Sector 10 del Plan de Ordenación Municipal, Urbanización «(...)», Finca Registral número 13.011 del Término municipal de El Casar, Sección 1.ª del citado Ayuntamiento, IDUFIR 19014001055080; declaran que sobre la misma, como autopromotores individuales de una única vivienda para uso propio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; han construido una vivienda unifamiliar que se compone de una única planta, y que tiene una antigüedad de 2008. II.–Fundamentos de Derecho: En la copia de la escritura impresa en papel notarial, se hace referencia a la concesión de la Licencia Urbanística, para Legalización y Finalización de Obras de construcción de una vivienda unifamiliar sobre la parcela descrita, en base al Proyecto Técnico visado en fecha veinte de febrero de dos mil seis, redactado por el Arquitecto don S. L. S. P., Colegiado número (...) en el de Castilla La Mancha, que sirvió de base para su concesión; y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20, apartado 1, del Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en su nueva redacción dada por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, en el que se establece que «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», de lo cual se desprende que para la inscripción de escrituras de obra nueva autorizadas a partir del día 7 de julio de 2011, deberá acompañarse dicho documento como requisito adicional, ya que la escritura sólo incorpora la Liquidación de la valoración final de obra, firmada por técnico distinto para el que se concedió la licencia, por lo que deberá acompañar, como documento complementario, certificación del arquitecto con la firma legitimada notarialmente (art. 49-3 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística); y el referente a la conclusión de la obra, por no cumplirse el artículo 49-3 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; y el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, que exige la aportación de certificación expedida por el técnico competente, acreditativa del ajuste de la descripción además de la fecha de finalización de la obra conforme al proyecto, requisito necesario para fijar el día a partir del cual y en que plazo estará la edificación sujeta a las limitaciones del régimen de Autopromotor individual de una única vivienda para uso propio, de conformidad a lo establecido en el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por el tiempo que reste hasta completar los diez años, a contar desde la fecha de recepción de la obra, que se entenderá tácitamente producida, salvo pacto expreso en contrario por escrito del promotor, transcurridos los treinta días siguientes a la fecha de finalización del Certificado expedido por el Arquitecto. En la escritura no se hace referencia ni 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 finales, y tal documentación no es otra que el «Libro del Edificio» a que se refiere el artículo 7 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación-, de conformidad con el artículo 19 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo, que entró en vigor el día 1 de julio de 2007, y Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de julio de 2007. La acreditación documental de la existencia del citado libro y los documentos que lo integran, será mediante su exhibición al Notario, o bien, mediante acta de depósito ante cualquier notario de un ejemplar del libro acompañado de la certificación del Arquitecto Director de la Obra, acreditativo de que es el correspondiente a la misma, y que le ha sido entregado tal libro al Promotor. Y si bien la parte declarante hace constar que se trata de un supuesto de autopromotor individual de una única vivienda para uso propio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción de conformidad con la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, que entró en vigor el día 1 de noviembre de 2015; establece que «Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro». Según Resolución conjunta de fecha veintinueve de octubre de dos mil quince, de la Subsecretaría, por la que se publica dicha Resolución la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que trata de unificar en un solo texto las exigencias de desarrollo, mediante resolución, impuestas por las reformas que la Ley 13/2015 ha incorporado a la Ley Hipotecaria y al TR Ley del Catastro; en su apartado sexto referente a declaraciones de obra nueva, la constitución o variación del régimen de división horizontal y otros hechos actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro, en su párrafo tercero, establece: «En las edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo

ocupada y, si el libro del edificio consta o no archivado en el Registro, incluyendo el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico». En la escritura no se acredita documentalmente la certificación de eficiencia energética, de conformidad con lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en su nueva redacción dada por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, en el que se establece que «el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente», de lo cual se desprende que para la inscripción de escrituras de obra nueva terminada y actas de fin de obra autorizadas a partir del día 7 de julio de 2013, será aplicable el Real Decreto 47/2007 relativa a los edificios cuya licencia se solicitara con posterioridad al día 1 de noviembre de 2007, o al 1 de mayo de 2008 siempre que en este segundo caso se acredite que el proyecto se hallaba supervisado y aprobado por las Administraciones públicas competentes o visado por el colegio profesional con anterioridad al 1 de noviembre de 2007 y que dicho Real Decreto 47/2007, establece la necesidad de que se expida por el técnico competente un Certificado de eficiencia energética, en el que fundamentalmente se hará constar la Calificación de eficiencia energética del edificio. III.—Por tanto, la parte declarante, deberá acreditar el cumplimiento y existencia de los documentos a que se refieren los párrafos que se mencionan en los fundamentos de Derecho, y que son: 1.—Certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra, así como de la acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto. 2.—Ejemplar electrónico del libro del edificio para su archivo registral. 3.—Certificación del catastro con coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la parcela, y su edificación. 4.—Certificación de eficiencia energética. Por las razones expuestas, se acuerda suspender la inscripción solicitada. La presente nota de calificación se extenderá en el título si el interesado lo solicita. La presente calificación podrá (...) Guadalajara, a diecinueve de noviembre de dos mil quince.—El Registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Piedad Garro García registrador/a de Registro Propiedad de Guadalajara 3 a día diecinueve de Noviembre del año dos mil quince».

III

El notario autorizante, don Víctor Manuel de Luna Fanjul, solicitó calificación sustitutoria el día 3 de diciembre de 2015, recayendo la designación de registrador sustituto en la registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3, doña Carmen Colmenarejo García, quien emitió, el día 21 de diciembre de 2015, la correspondiente calificación, confirmando tres defectos de la calificación sustituida, esto es, necesidad de aportar el certificado de técnico competente que acredite que la descripción de la obra se ajusta al proyecto para el cual se obtuvo licencia, determinar la porción de suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica y la necesidad de aportar el certificado de eficiencia energética. Y no confirma el defecto de no aportación del libro del edificio.

IV

Don Víctor Manuel de Luna Fanjul, notario de Cogolludo, interpuso recurso contra la calificación sustituida, en cuanto a los defectos confirmados por la calificación sustitutoria, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 3 el día 20 de enero de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «Fundamentos de Derecho.—(...) 1.—En cuanto a la exigencia de certificación expedida por técnico competente y acreditativo del ajuste de la descripción de la obra, así como de la acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto. La Registradora alega el artículo 20.1 del texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio). (...). El antiguo artículo 20, relativo a la declaración de las obras nuevas, ahora

es el 28, si bien con idéntica redacción. Dicho artículo 28, en su número 4 dispone que: (...) Lo dispuesto en el número 1 del artículo 28 y lo dispuesto en el número 4 son normas diferentes que se refieren a supuestos de hecho distintos. Los medios previstos en dicho apartado número 4 y en el artículo 52 apartado a) 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) son alternativos y no acumulativos, no existiendo preferencia o jerarquía entre dichos medios (Resolución 10 de noviembre de 2011). En la escritura se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica en la que consta 2008 como año de construcción, habiendo por tanto transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (extremo que no pone en duda la Registradora). La justificación de la antigüedad de la obra contiene tres elementos esenciales: –la identificación de la finca sobre la que se ha construido. Únicamente la Registradora sustituye dice «no coincidir la superficie de la finca ni uno de los linderos con los que figuran en los libros del Registro». No obstante, la diferencia de la superficie catastral es inferior sólo en 7 metros de un total de 1180 metros catastrales y la identificación es inequívoca ya que tanto en Catastro como en Registro consta el número 118–A, la Urbanización (...) y los linderos sí coinciden pues están señalados en Registro con número de parcela y no por nombre del titular y en Catastro por ambos; –la descripción de la obra construida. –y la determinación de la fecha de finalización de la obra. No hace falta que se precise día, mes y año en que se produjo el final de la obra, sino que basta con que se exprese inequívocamente que se concluyó en un momento tal que desde él haya pasado el plazo legal de prescripción de la acción de la Administración para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida. Entre otras, Resoluciones de la Dirección General de 25 de agosto de 2008, 15 de septiembre de 2009, 3 de marzo de 2012 y 18 de octubre de 2012. Y respecto de la certificación acreditativa de la fecha de finalización de la obra conforme al Proyecto, requisito que considera la Registradora que es necesario para «fijar el día a partir del cual y en qué plazo estará la edificación sujeta a las limitaciones del régimen de autopromotor individual de una única vivienda para uso propio (innecesariedad de seguro decenal), de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social», la solución más razonable será entender que será a partir del día 1 de febrero de 2019 cuando no sea necesaria la contratación de dicha garantía, pues constando como año de construcción 2008, la recepción de la obra, a efectos de lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación. Dicha terminación como máximo la podríamos entender, salvo prueba en contrario, el día 31 de diciembre de 2008. 2.–En cuanto a las coordenadas de referenciación geográfica. Una interpretación literal del artículo 202 de la Ley Hipotecaria es demasiado reduccionista y que debe ponerse en relación a una interpretación sistemática con el resto del articulado teniendo en cuenta también otros aspectos técnicos o prácticos. Así dicho artículo debe ponerse en relación al artículo 9 Ley Hipotecaria que en la letra a), no lo menciona como circunstancia necesaria para la inscripción a diferencia de lo que si ocurre con el libro edificio «expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible.» Debe ponerse también en relación al art. 9 letra b) que no lo incluye tampoco entre los supuestos de georreferenciaciones obligatorias o cuasi constitutivas que provocan el cierre del Registro como inmatriculación o reparcelación. También debe ponerse en relación al Texto Refundido de la Ley del Suelo ya que quedaría desvirtuado el art. 28,4 con relación al art. 52 RD 1093/1997, puesto que es bastante frecuente que Catastro no georreferencie edificaciones y sólo cabría declarar una obra antigua con certificado técnico. Además la Resolución circular de 3 de noviembre de 2015 (regla octava) señala: «en los casos que proceda inscribir la relación de coordenadas ocupadas por la edificación» es decir que no procede con carácter general en todo caso, sino que habrá casos en que si y casos en que no, sino hubiera empleado un «en todo caso o siempre deberán incorporarse» como en los casos de las obligatorias. Interpretación teleológica: Si la finalidad de la Ley es la coordinación entre las dos instituciones (Registro y Catastro), lo importante en el tema de

la edificación no es tanto la ubicación de la edificación en si como su existencia y superficie, que puede indicarse en caso de que no esté dada de alta en Catastro, pero será imposible coordinar descripciones gráficas de edificaciones porque no hay procedimiento para ello, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se refiere a la delimitación del solar. Interpretación auténtica: Para la interpretación del art. 202 hay que traer a colación la redacción del proyecto de 2014 y también los informes y trabajos preparatorios que llegaron a hablar de plano de planta del libro edificio y que también los trabajos e informes con relación al TRLS que remitían al articulado hipotecario en el tema de la georreferenciación han sido suprimidos del art. 28 TRLS. En definitiva, la georreferenciación obligatoria debe entenderse como algo excepcional pues en nuestro ordenamiento, los derechos se crean modifican y extinguen al margen del Registro (salvo muy contadas ocasiones), y extender a todo tipo de obras la georreferenciación obligatoria o cuasi constitutiva no parece acorde a la interpretación sistemática, teleológica y auténtica del art. 202 LH con el art. 9 LH y el TRLS en relación a los argumentos examinados, que parecen inclinarse por el carácter potestativo de la georreferenciación en las obras nuevas, al menos en las antiguas que no disponen de Libro edificio. 3.–En cuanto a la certificación de eficiencia energética. El artículo 2.1.a) del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, ámbito de aplicación, dice que «este procedimiento básico será de aplicación a edificios de nueva construcción». El adjetivo «nueva» no ha de entenderse a las obras declaradas después de la entrada en vigor de dicho Real Decreto sino que hay que ponerlo en relación con lo antes dicho respecto de la necesidad de que haya pasado el plazo legal de prescripción de la acción de la Administración para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida. Y ello es así porque el apartado 4 del mismo artículo 28 del TRLS/2015 nada dice al respecto».

V

Mediante escrito, de fecha 28 de enero de 2016, la registradora de la Propiedad, doña María de la Piedad Garro García, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 52 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; el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios; el artículo 2 del Decreto 29/2014, de 08/05/2014, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero de 1992, 17 de julio de 1993, 3 de noviembre de 1995, 25 de mayo 2009, 18 de octubre de 2012, 2 de abril de 2013 y 8 de febrero de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta notarial de obra nueva terminada en la que son datos relevantes los siguientes:

- La obra declarada tiene una antigüedad de 2008 acreditada por certificación catastral descriptiva y gráfica. Se aporta, además, licencia de legalización de fecha 26 de septiembre de 2011.
- La fecha indicada es anterior al plazo previsto (cuatro años), por la legislación urbanística aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el

edificante respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, y sin que conste registralmente anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística.

– Existe licencia de legalización de obra con fecha de 26 de septiembre de 2011, en la que no consta incoación de disciplina urbanística ni anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad.

De los cuatro defectos señalados inicialmente, la registradora sustituta mantiene los tres siguientes: a) necesidad de aportar el certificado de técnico competente que acredite que la descripción de la obra se ajusta al proyecto para el cual se obtuvo licencia; b) determinar la porción de suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, y c) la necesidad de aportar el certificado de eficiencia energética.

El notario recurrente señala que no es necesario aportar certificado de técnico competente porque se trata de una obra nueva por antigüedad y tampoco es preciso hacer constar el día, mes y año de finalización de obra porque no lo exige la ley. Sostiene además, que no es necesaria georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación porque según la ley no es uno de los supuestos obligatorios y que no es necesario aportar el certificado de eficiencia energética porque únicamente es exigible a los edificios de nueva construcción.

2. Con carácter previo y para centrar el fondo del asunto debe señalarse que es deber del notario autorizante conocer –y advertir de ello a los otorgantes–, que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada.

Para que el otorgante esté suficientemente informado y valore adecuadamente las ventajas e inconvenientes de optar por la del número 1 o por la del número 4 de dicho artículo –decisión que por su trascendencia no compete nunca ejercitar al notario autorizante–, no debería atender simplemente a la aparente ventaja o facilidad que ofrece al artículo 28.4 en cuanto a la reducción de requisitos documentales exigibles en comparación con los del artículo 28.1, sino considerar también otras consecuencias jurídicas que ello supone.

En el presente expediente, en base a todos los hechos que resultan del expediente debe considerarse que estamos en presencia de una obra nueva «por antigüedad», pues en la escritura se hace mención expresa a la antigüedad de la edificación, a su acreditación por certificación catastral descriptiva y gráfica, a la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir, y sin que altere dicha consideración el hecho de que se protocolice la licencia de legalización de la obra y la licencia de primera ocupación, pese a las dudas que ello haya podido plantear a la registradora.

Consecuentemente, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resulta del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que señala que «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, 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, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará 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 y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

En el primer defecto de su nota de calificación, la registradora mantiene la necesidad de probar, para obtener la inscripción de edificaciones respecto de las que ya no proceda el ejercicio de la acción de disciplina urbanística, no sólo la fecha exacta de conclusión de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la ley para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, sino, también la aportación del certificado expedido por técnico competente en el que se acredite la terminación de la obra y el ajuste de la descripción de la obra al proyecto para el cual se obtuvo licencia.

El defecto, sin embargo, no puede ser confirmado. 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 del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley. Entre los que no se encuentra la fecha exacta de la terminación de la obra, ni tampoco el mencionado certificado emitido por técnico competente.

Por el contrario, el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana tan sólo exige, junto a 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.

Basta, por tanto, para el acceso de tales obras al Registro, la falta de constancia registral de la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística, sin necesidad de aportar una más que difícil prueba negativa sobre dicho extremo. Puesto que se trata de una prueba que resulta de la falta de constancia registral del expediente de disciplina, como consecuencia derivada del principio de legitimación registral y su corolario sobre presunción de integridad y exactitud de los pronunciamientos registrales –ex artículo 38 de la Ley Hipotecaria–. Un criterio que, por otra parte, se ha venido manteniendo sin alteración por la doctrina de este Centro Directivo, desde las Resoluciones de 4 de febrero de 1992, 17 de julio de 1993 y 3 de noviembre de 1995 –que, en el ámbito de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, admitieron la inscripción «siempre que no conste en el Registro de la Propiedad como es obligado la incoación del expediente de disciplina»–.

3. En cuanto al segundo de los defectos alegados por la registradora de la Propiedad, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente (Resolución 8 de febrero de 2016), sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y en este sentido señala que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también» (por los registradores al Catastro) «las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la

Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución–Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

4. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. Esto último ocurre en el caso que nos ocupa, al constar representada dicha porción de suelo ocupada por la edificación en la certificación catastral descriptiva y gráfica que figura incorporada en la escritura. En estos casos, las coordenadas resultan por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, siendo esto lo que se manifiesta en la escritura y sin que en la nota de calificación se señale lo contrario.

Desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

Por último, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los

elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

5. El último de los defectos alegados por la registradora de la Propiedad es el relativo a la falta de aportación del certificado de eficiencia energética. Su regulación legal se encuentra actualmente en el artículo 28.1, párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al establecer que «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, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna».

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, pone de relieve en su Exposición de Motivos que «las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, se transpusieron en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, mediante el que se aprobó un Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de regulación, mediante otra disposición complementaria, la certificación energética de los edificios existentes. En consecuencia, mediante este real decreto se transpone parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes. Con posterioridad la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, ha sido modificada mediante la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, circunstancia que hace necesario transponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones que introduce con respecto a la Directiva modificada».

En este sentido el artículo 2.1 del Real Decreto dispone que «este Procedimiento básico será de aplicación a: a) Edificios de nueva construcción. b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor».

Por su parte el artículo 2 del Decreto 29/2014, de 08/05/2014, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha señala que «este Decreto será de aplicación a aquellos edificios ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha a los que se refiere el artículo 2.1 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril».

En base a lo expuesto, el certificado de eficiencia energética es exigible no sólo a los edificios de nueva construcción como ocurría con la normativa anterior, sino también a los edificios existentes. El propio Real Decreto antes mencionado no establece qué debe entenderse por edificaciones existentes, por ello debe acudir a la Directiva 2010/31/UE

del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que fue objeto de transposición del Real Decreto 235/2013, y en su artículo 1.2 c señala que: «La presente Directiva establece requisitos en relación con: (...) c) la aplicación de requisitos mínimos a la eficiencia energética de: i) edificios y unidades y elementos de edificios existentes que sean objeto de reformas importantes». Entendiendo como «reforma importante» renovación de un edificio cuando: a) los costes totales de la renovación referentes a la envolvente del edificio o a sus instalaciones técnicas son superiores al 25 % del valor del edificio, excluido el valor del terreno en el que está construido, o b) se renueva más del 25 % de la superficie de la envolvente del edificio así resulta del artículo 2.10 de la mencionada Directiva.

Por tanto, en el presente caso no es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una obra nueva antigua 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.