

3. URBANISMO

La declaración de obra nueva tras la Ley 13/2015

*The declaration of new building after
the 13/2015 Act*

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN
Abogado

RESUMEN: Breve análisis de las novedades introducidas en el régimen de inscripción de la declaración de obra nueva por la Ley 13/2015 para la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

ABSTRACT: Brief analysis of the changes introduced in the regulation of the registration of the declaration of new building by the 13/2015 Act in order to coordinate the Property Registration Office and the Land Records Office.

PALABRAS CLAVE: Declaración de obra nueva. Ley 13/2015.

KEY WORDS: Declaration of new building. 13/2015 Act.

RESOLUCIÓN de 14 de abril de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

SUMARIO: I. HECHOS.—II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.— III. COMENTARIOS: 1. PLANTEAMIENTO. 2. EL ANTIGUO ARTÍCULO 208 DE LA LEY HIPOTECARIA Y SU PROGRESIVA PÉRDIDA DE EFICACIA. 3. EL CONTENIDO DEL NUEVO ARTÍCULO 202 DE LA LEY HIPOTECARIA. 4. LA INCLUSIÓN DE LA REFERENCIA A LAS INSTALACIONES MÓVILES. 5. LA DELIMITACIÓN DEL SUELO OCUPADO POR LA CONSTRUCCIÓN. 6. EL ARCHIVO DEL LIBRO DEL EDIFICIO. 7. LOS REQUISITOS RELATIVOS A LAS EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

I. HECHOS

1. Se presenta en el Registro una escritura autorizada por el notario de Murcia 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.

2. 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 (...), 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 artículo 7 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).

3. 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.

4. 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.

II. 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 de 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, entendiendo 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. art. 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 esta 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 desarrolla el artículo 169 núm. 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 ajena 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 —art. 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. arts. 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 núm. 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 esta 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 esta 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 aquella, pues el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 (cfr. art. 20.1), en términos similares a la Ley 6/1998, de 13 de abril, anteriormente vigente (cfr. art. 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. art. 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 desprendería 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 la 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 suceder 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. art. 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 suceder 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. art. 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 esta 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 intervenientes, 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.

III. COMENTARIOS

1. PLANTEAMIENTO

La regulación de las declaraciones de obra nueva viene sufriendo desde el año 1990 un incesante vaivén de modificaciones que parecen sugerir una gran dificultad por parte del legislador para comprender y afrontar de forma definitiva y coherente esta institución. En concreto, desde la entrada en vigor del actual Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado en 2008, que regula la materia en su artículo 20, ha sido modificada en tres ocasiones hasta la actualidad. La primera reforma de ese precepto fue operada por el 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, y la segunda fue realizada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Recientemente ha vuelto a incidir en la materia la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Esta Ley no modifica el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, pero sí incide en el tema de forma indirecta, pero no por ello irrelevante, a través de la superación de la obsoleta regulación que contenía la Ley Hipotecaria en su artículo 208.

En el presente comentario vamos a hacer una breve exposición de esta incidencia a partir de algunos de los pronunciamientos de la Resolución antes transcrita.

2. EL ANTIGUO ARTÍCULO 208 DE LA LEY HIPOTECARIA Y SU PROGRESIVA PÉRDIDA DE EFICACIA

El artículo 208 de la Ley Hipotecaria, que fue desarrollado por el artículo 308 de su Reglamento, contenía la tradicional regulación de la inscripción registral de la obra nueva, la cual se desarrollaba al margen de las normas sobre la legalidad urbanística. Durante los largos años de su plena vigencia la Dirección General sostenía que para su inscripción no era necesario acreditar el otorgamiento de la licencia municipal de obras, al no venir exigido este requisito por la legislación hipotecaria y no corresponder al notario ni al registrador velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística¹.

Dicho precepto establecía lo siguiente:

«Las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública en la que el contratista de la obra manifieste estar reintegrado de su importe por el propietario, o en la que este describa la edificación, acompañando certificado del arquitecto director de la obra o del arquitecto municipal».

Como se ha adelantado, fue a principio de los años noventa cuando empezó a relativizarse la eficacia de esta norma; en concreto, con la Ley 8/1990, de Reforma de la entonces vigente Ley del Suelo y el posterior Texto Refundido de 1992, que en este punto obedecen a la necesidad de aprovechar las instituciones notarial y registral para el control de la legalidad urbanística. En efecto, el artículo 37.2.º del Texto Refundido de la Ley del Suelo (que reprodujo el contenido del artículo 25.2.º de la Ley de Reforma), contenía un mandato dirigido a notarios y registradores en cuya virtud los primeros no podían autorizar ni los segundos inscribir escrituras de declaración de obra nueva sin acreditar la previa obtención de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado o, si la obra no se encontraba terminada, certificación acreditativa del ajuste de su descripción al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

En los últimos años de la misma década se fue difuminando aún más la vigencia del antiguo artículo 208 de la Ley Hipotecaria, primero, por el Real Decreto 1093/1997, que desarrolló los aspectos formales de los anteriores requisitos urbanísticos para el acceso al Registro de la Propiedad de las obras nuevas. Por su parte, la Ley del Suelo estatal de 1998 reguló esta materia sin ninguna innovación destacable respecto del artículo 37.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Más tarde, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación introdujo un nuevo requisito dirigido a los notarios y registradores, consistente en que en lo sucesivo no se autorizarían ni se inscribirían en el Registro de la

Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que fuera de aplicación esta Ley sin que se acreditara y testimoniara la constitución de la garantía consistentes en el denominado seguro decenal.

Con ello se completaba, hasta el punto de eclipsarla, la antigua regulación de la cuestión en el citado artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

La modificación del artículo 20 del Texto refundido de la Ley del Suelo por el citado Real Decreto-ley 8/2011, conllevó, entre otras novedades, la expresión de la exigencia de la licencia de primera ocupación y de la certificación de eficiencia energética y, para las obras antiguas, la aportación del acto administrativo declarativo de la situación de fuera de ordenación de la obra. Este último requisito fue afortunadamente suprimido por la segunda reforma del citado artículo 20, realizada por la también aludida Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Finalmente, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria ha dejado de regular la inscripción de la declaración de obra nueva, materia que hoy contempla el artículo 202, como consecuencia de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuya disposición final quinta prevé su entrada en vigor, en lo que aquí interesa, para el 1 de noviembre de 2015.

3. EL CONTENIDO DEL NUEVO ARTÍCULO 202 DE LA LEY HIPOTECARIA

La nueva redacción prevista por la Ley citada en último lugar para el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria es el siguiente:

«Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

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 cada 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».

La nueva redacción no ha aprovechado la oportunidad para reflejar en un solo texto normativo la regulación de la inscripción registral de la declaración de obra nueva, ya que con independencia de las particularidades propias de cada legislación urbanística autonómica, las normas de aplicación general en todo el territorio nacional se mantienen dispersas en una pluralidad de disposiciones legislativas, como las contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado, el Real Decreto 1096/1997, 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 urbanística², la Ley de Ordenación de la Edificación —incluida la especialidad para los supuestos de autopromoción con-

tenida en su disposición adicional— o el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción³.

Los inconvenientes de esta dispersión normativa se encuentran agravados por la falta de la necesaria coordinación entre ellas y por el carácter manifiestamente incompleto y mejorable de su redacción⁴.

Por ello creemos que hubiera sido de aplaudir que la modificación de la Ley Hipotecaria, como corresponde a la materia específicamente regulada por ella, hubiera contenido una regulación exhaustiva y pormenorizada de los requisitos exigidos por la legislación estatal para la inscripción de las obras nuevas, en lugar de remitirse a la dispersa normativa antes citada al hacer referencia a la «legislación sectorial», remisión que debería haberse limitado a las peculiaridades propias de la legislación autonómica.

Veremos seguidamente los aspectos más relevantes de la nueva regulación hipotecaria.

4. LA INCLUSIÓN DE LA REFERENCIA A LAS INSTALACIONES MÓVILES

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria mantiene como objeto de su regulación las nuevas plantaciones y la construcción de edificios o mejoras, pero añade un nuevo concepto: el del asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo. Este concepto se inserta entre las «construcciones de todo género adheridas al suelo» que el Código Civil califica como bienes inmuebles en su artículo 334, aunque también comprende la posibilidad de que puedan desmontarse o removarse, momento a partir del cual dejarían de tener aquella consideración.

En cuanto a los requisitos exigibles para estas instalaciones, habrá que estar a lo dispuesto por la legislación urbanística autonómica. Por su parte, el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 se limita a establecer con carácter general que «serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen (...) c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes».

Entendemos que esta inclusión no somete indiscriminadamente la inscripción de las instalaciones «removibles» a los mismos requisitos previstos para las que no lo son. Por ejemplo, no les será exigible el cumplimiento de los regulados en la Ley de Ordenación de la Edificación, como son los relativos al Libro del Edificio y al seguro decenal, ya que su ámbito de aplicación se circunscribe a los edificios «de carácter permanente», según su artículo 2.

5. LA DELIMITACIÓN DEL SUELO OCUPADO POR LA CONSTRUCCIÓN

Hasta ahora, el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 se limitaba a exigir la constancia en los títulos inscribibles de la obra nueva de «la superficie de la parcela ocupada». Como se ha visto, la nueva regulación hipotecaria contenida en la Ley 13/2015 perfecciona el cumplimiento del principio de especialidad o determinación estableciendo por primera vez la necesidad de que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación quede «identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Esta previsión responde al intento de esta reciente Ley de lograr la anhelada coordinación entre el Catastro y el Registro y de, en palabras de su preámbulo,

«determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos» el Registro de la Propiedad, en aras de una mejor seguridad jurídica.

6. EL ARCHIVO DEL LIBRO DEL EDIFICIO

La nueva regulación recoge explícitamente en una norma de aplicación en todo el territorio nacional una exigencia que ya habían incluido algunas leyes autonómicas, consistente en el archivo en el Registro de la Propiedad del Libro del Edificio. Con ello se complementa el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación, que impone al promotor el deber de depositar ante notario un ejemplar del libro acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra acreditativo de ser ese el libro correspondiente a la misma y de haber sido entregado al promotor, debiendo el notario autorizar la correspondiente acta de depósito.

Así lo hace el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria cuando establece como regla general que «deberá aportarse para su archivo registral el Libro del Edificio, dejando constancia de ello en el folio real de cada finca». La Ley 13/2015 también modifica en este mismo sentido el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria.

En ambos preceptos se establece también una excepción a la regla general enunciada, consistente en la innecesidad del archivo del libro cuando «por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible». Con esta salvedad se consagra la doctrina tradicional de la Dirección General de omitir la exigencia del Libro del Edificio cuando se trate de las llamadas obras antiguas.

Sobre el Libro del Edificio, la Resolución que sirve de base para este comentario recoge la regla general en estos términos: «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 incorpore 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 esta 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».

La misma Resolución-Circular se refiere a la citada exención señalando que «en relación con tal extremo, en primer lugar debe entenderse que tales exigencias relativas al Libro del Edificio no son aplicables en el supuesto de autopromotor de una vivienda para uso propio.

En efecto, de la interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable (art. 19.1 de la Ley estatal de Suelo; artículo 7 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación) se desprende que, en último término, no se pretende tutelar con dichas disposiciones legales el interés del promotor sino el de los ulteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponer la exigencia de control debatida cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: la contemplación de la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma».

Tampoco es necesario el cumplimiento de este requisito relativo al Libro del Edificio en los casos de las obras antiguas. Este es el supuesto de hecho contemplado por la Resolución de 14 de abril de 2011, que es objeto de este comentario. Esta Resolución rechaza la exigibilidad de este requisito para la obra antigua, estimando el recurso interpuesto y revocando la nota del Registrador, conclusión que compartimos. En lo que no coincidimos con ella es en el motivo que se aduce para tal estimación, ya que contradice frontalmente toda la construcción que la misma había reflejado en su Fundamento 3 sobre la aplicación de las normas de derecho transitorio a la declaración de obra nueva. En efecto, la Resolución dice al respecto que «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 (...»).

A nuestro juicio, este criterio es solo parcialmente acertado, pero es peligroso por incompleto ya que se refiere exclusivamente a la intervención notarial. De su redacción parece desprenderse que si el título se presenta en el Registro tras un nuevo cambio legislativo posterior a su otorgamiento el registrador también queda sometido a los requisitos de la legislación que estaba vigente en el momento de tal otorgamiento y debe desoir el mandato legal introducido después. Consideramos que en ningún caso puede llegarse a tal conclusión y que cada uno de los dos funcionarios debe ejercer su función con observancia de la legislación vigente en el momento de tal ejercicio. Así lo entiende también la Dirección General en su resolución de 17 de enero de 2012 cuando señala que «tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determinada norma de protección de legalidad urbanística, pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción».

Expuesto así el problema de derecho intertemporal o transitorio, la resolución de 14 de abril de 2011 rechaza la exigibilidad del requisito relativo al Libro del

Edificio no por el hecho de tratarse de una obra antigua, sino por lo que parece una distorsionada aplicación de las normas transitorias antes expuestas. Así se deduce de la motivación aducida por ella cuando señala que «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».

A nuestro juicio la Resolución de 2011 incurre en dos errores: primero, en el de acudir a las reglas de derecho transitorio para formar su decisión y segundo, en el de hacerlo en contra del criterio general sentado en otras ocasiones como en Resolución citada de 17 de enero de 2012, que determina que en todo caso el Registrador, al estar en vigor la nueva norma en el momento de su calificación, debería aplicarla aunque en el momento del otorgamiento del título rigiera la norma anterior.

Pero, como decimos, no es la normativa de derecho transitorio la que soluciona el caso concreto contemplado, sino la propia regulación de la obra nueva contenida en los artículos 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, que determinan por sí mismos la exclusión del requisito referente al Libro del Edificio en el caso de obras antiguas. Así lo confirma la Ley 13/2015 cuando incluye en el texto del artículo 202 de la Ley Hipotecaria la siguiente salvedad: «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el Libro del Edificio (...). De igual modo se incide en ello en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, redactado también por aquella, según el cual la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

«a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del Libro del Edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible (...).».

De ahí resulta que para la inscripción de las obras antiguas no es preciso el cumplimiento de este requisito, sin necesidad de acudir para ello a normas de derecho intertemporal, ni mucho menos de aplicarlas en contra del criterio que ha seguido al respecto la Dirección General en otras ocasiones, como en la reiterada Resolución de 17 de enero de 2012, según se ha visto.

7. LOS REQUISITOS RELATIVOS A LAS EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Finalmente, el último inciso del nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece otra novedad en concordancia con la finalidad de la Ley 13/2015, cuando, tras recoger la necesidad de aportar el Libro del Edificio como regla general para su archivo registral dejando constancia de ello en el folio real de la finca, añade que «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».

Se trata de una exigencia lógica ya que con ello se extienden las necesidades de perfeccionamiento del principio de determinación o especialidad ya aludidas, a los diferentes pisos o locales del edificio dividido horizontalmente como fincas registrales independientes que son.

Sin embargo, debe precisarse que, aunque este requisito se encuadra legislativamente dentro de la regulación registral de la declaración de obra nueva, lo cierto que no es un requisito para la inscripción de tal declaración, sino en realidad para la inscripción de la división horizontal del edificio. No puede olvidarse que la declaración de obra nueva es un negocio jurídico diferente de la división horizontal aunque es muy frecuente que ambos negocios consten documentados en un mismo título.

Por último, el inciso final del precepto determina que la representación gráfica de cada elemento independiente será «tomada del proyecto incorporado al libro», lo que dificulta su interpretación y aplicación en los casos en que la división horizontal se refiera a una obra antigua, ya que en este caso no cabe hablar de Libro del Edificio del que pudiera tomarse la representación gráfica de sus distintos pisos o locales.

NOTAS

¹ Puede citarse en tal sentido la Resolución de 16 de noviembre de 1981.

² Ciertamente superado en algunos extremos por las sucesivas modificaciones del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo.

³ Hay que tener en cuenta también algunas disposiciones europeas, como la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a los requisitos de eficiencia energética de los edificios (Texto Refundido: Directiva 2010/31/UE del Parlamento y del Consejo de 19 de mayo de 2010).

⁴ Así se pone de manifiesto, por ejemplo, por la omisión en el artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal de toda referencia expresa a la licencia de obras o de edificación, por la desconexión existente entre el artículo 47 del Real Decreto 1093/1997 (que solo contempla el asiento de nota marginal para hacer constar la terminación de la obra en construcción) y el 20.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (que prevé el asiento de inscripción en determinados casos), por el mantenimiento en el artículo 48 del citado Real Decreto de la referencia a la obtención de la licencia por acto presunto o por el hecho de que la Dirección General se haya visto en la necesidad de aclarar ciertas oscuridades de la normativa aplicable a través de diversas Resoluciones-Circulares, como la de 26 de julio de 2007.