

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20703 *Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de marzo de 2024 por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, junto con CD del Libro del edificio, el titular de la finca registral número 8.617 de Selva (código registral único 07022000301706) procedió a la declaración de una obra nueva terminada, consistente en una vivienda unifamiliar aislada, con los pertinentes permisos y en régimen de autopromoción.

II

Presentada la indicada documentación en el Registro de la Propiedad de Inca número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Palma de Mallorca el 27/03/2024 por el Notario Jesús María Morote Mendoza, número 245/2024 de protocolo, que motivó el asiento 689 del Diario 89, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Hechos.–

1. De conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es necesario acompañar el Libro del Edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley de la Edificación, en un formato electrónico, en archivo PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica u otro medio fehaciente, el cual quedará debidamente archivado en el Registro.

Se acompaña testimonio de identidad de documento electrónico expedido en fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro, por el Notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, de un CD que contiene copia del Libro de Edificio, en el que falta acompañar el acta de recepción de la obra, firmado por el promotor y constructor, con las garantías que en su caso se exijan al constructor.

Fundamentos de Derecho.–

1. Artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria. Artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Resolución Conjunta de la DGRN y DGC,

de fecha 29 de octubre de 2015, Disposición Adicional 2.ª Resolución de la DGRN de fecha 6 de septiembre de 2.016.

La presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Alicia Echevarría Pérez registrador/a de Registro Propiedad de Inca 2 a día veintidós de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 2 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba la siguiente:

«A) Hechos (...)

B) Fundamentos de Derecho.

Único: El motivo de la denegación es que en el preceptivo Libro de Edificio que se entregó en el Registro de la Propiedad falta “acompañar el acta de recepción de la obra”.

Y siendo cierto que el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación determina que el “acta de recepción” forma parte del Libro del Edificio, no lo es menos que esa obligación de incorporar el acta de recepción al Libro del Edificio queda claramente atemperada por lo que dispone el artículo 6.4 de la misma Ley, a cuyo tenor “4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito”. Por tanto, la propia ley contempla que puede no existir una formalización expresa de la entrega de la obra por el constructor y la recepción por el promotor. En tales casos de “recepción tácita” lógicamente no habrá “acta de recepción” como documento formal, lo que no invalidaría el Libro del Edificio por ausencia de dicho requisito formal, ya que tal documento no existirá nunca (al haberse producido la recepción tácitamente).

Esta prevención legal parece totalmente razonable, pues al depender la firma del acta de dos personas (constructor y promotor) la negativa de cualquiera de los dos a firmarla (como ocurre en el presente caso) haría imposible la formación del Libro del Edificio y, por tanto, la formalización legal de la obra realizada y su acceso al Registro de la Propiedad.

Habiendo procedido el promotor a formalizar en escritura pública la declaración de la obra, es evidente que, exista o no exista el documento formal expreso del “acta de recepción de la obra”, la recepción se ha producido tácitamente por la mera voluntad del promotor otorgante de la escritura. Por ello, no es necesario que el Libro del Edificio incorpore un “acta de recepción de la obra”, ya que esta se ha producido de forma tácita, conforme al artículo 6.4 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Como resulta de la redacción del artículo 6.4 de la Ley, el plazo que determina que la recepción de la obra se produzca tácitamente está establecido en beneficio del constructor (pues determina el inicio del plazo de duración de su responsabilidad como constructor), por lo que es perfectamente renunciable por el promotor, y es evidente que habiendo dado por bueno este el Libro de Edificio, ha dado por recibida la obra de forma tácita sin necesidad de que el “acta de recepción de obra” forme parte expresa y formal del mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 5, 6 7, 9, 17 y 19 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 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; 81 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de 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; las Resoluciones Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2003 y 26 de julio de 2007; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de junio 2017 y 19 de febrero y 29 de mayo 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de noviembre de 2020.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar en régimen de autopromoción, que se presenta acompañada del correspondiente Libro del edificio en formato CD.

La registradora considera que es necesario acompañar el Libro del Edificio con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley de la Edificación, en el que en el presente caso falta acompañar el acta de recepción de la obra firmada por el promotor y constructor.

El notario recurrente considera, resumidamente, que habiendo procedido el promotor a formalizar en escritura pública la declaración de la obra, exista o no exista el documento formal expreso del «acta de recepción de la obra», la recepción se ha producido tácitamente por la mera voluntad del promotor otorgante de la escritura, lo que se desprende del artículo 6.4 de la Ley de la Edificación. Por ello, no es necesario que el Libro del Edificio incorpore un «acta de recepción de la obra», ya que esta se ha producido de forma tácita.

2. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que entró en vigor el 6 de mayo de 2000, dentro de su Capítulo II titulado «exigencias técnicas y administrativas de la edificación», estableció en su artículo 7 relativo a la «documentación de la obra ejecutada», que «una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio».

Según la disposición final primera de dicha ley, relativa al fundamento constitucional de la misma, el referido artículo 6, como todos los demás incluidos en los capítulos I y II de la ley, se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos 149.1.6.^a, 8.^a y 30.^a de la Constitución «en relación con las materias civiles y mercantiles y con las obligaciones de los agentes de la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas».

Por tanto, la exigencia sustantiva, impuesta al promotor por el artículo 6 de elaborar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales del edificio, resulta de aplicación plena en todo el territorio nacional, como exigencia de naturaleza civil y mercantil,

aunque «sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas».

Desde el punto de vista notarial y registral, el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (que entró en vigor el día 1 de julio de 2007) y posteriormente el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y actualmente 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, han establecido y mantenido la exigencia de que «tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, (los notarios y los registradores) exigirán (...) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios».

Entre tales requisitos se encuentra incluido el relativo a la confección del libro del edificio y su entrega a los usuarios finales.

Desde el punto de vista estrictamente registral, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, introdujo en el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inscripción de edificaciones, la exigencia de 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». Y en consonancia con ello, el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que «la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

3. Como ya se afirmó en la Resolución de 26 de octubre de 2016, tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, debe revisarse la doctrina que esta Dirección General vino manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio ha sido que señalaba, resumidamente, que no se pretende tutelar 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 entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma.

La citada Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 según se ha visto y con base en este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación).

El libro del edificio se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas.

Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad.

Así se comprende que la Resolución de Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de 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 la disposición adicional segunda regule el formato informático del libro del edificio, estableciendo que, para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el

citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deba presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato pdf y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso, usuarios de los inmuebles, recordando aquí el deber inexcusable que impone a notarios y registradores, el artículo 81 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción.

Es lo que ocurre en el caso particular del Libro del Edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del Libro del Edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito.

4. Recapitulando lo expuesto, desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación es indudable que existe el requisito sustantivo de rango legal de que el promotor ha de formar el Libro del Edificio y entregarlo a los usuarios finales de la edificación, y desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 es indudable que existe el requisito registral, también de rango legal, de que deberá aportarse para su archivo registral el Libro del Edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca.

Y consecuentemente con todo ello, este Centro Directivo ya declaró en su Resolución de 7 de junio de 2017, que el Libro del Edificio no es exigible a las edificaciones que no estén sujetas a la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (es decir, aquéllas para cuyos proyectos se solicitó la licencia de edificación antes del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la citada ley), pues así resulta de la disposición transitoria primera de dicha ley.

Desde el punto de vista registral, también declaró en sus Resoluciones de 7 y 29 de junio de 2017, que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, es aplicable a todo documento presentado bajo su vigencia y, por tanto, no es causa de exención a la obligación de aportar el Libro del Edificio para su depósito registral el hecho de que la citada norma no estuviera vigente en el momento de ni de ser declarada ni de ser terminada la obra.

Y desde el punto de vista competencial, atendida la distinción entre normas de naturaleza registral (reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute) y normas de carácter material o sustantivo (materia en la que pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas), en el caso particular del Libro del Edificio, este Centro Directivo declaró en varias Resoluciones (como las de 17 de enero de 2017 o 19 de febrero de 2018) que la norma material preferente es la autonómica, que podrá en su caso eximir de esta obligación de formalización y depósito del Libro del Edificio.

5. El régimen expuesto del Libro del Edificio, no obstante, se ha visto afectado considerablemente por recientes disposiciones de ámbito europeo.

En efecto, partiendo de un punto de vista más amplio que el de la protección de consumidores y usuarios, el Plan estatal de rehabilitación y regeneración urbana publicado en septiembre de 2023 trata de impulsar el denominado «Libro del edificio existente» y su digitalización (página 38).

Con el mismo se pretende desarrollar el concepto de «pasaporte de renovación de edificios» contemplado en la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo dentro de una estrategia integrada que incluya tanto la eficiencia energética, como también otras prestaciones como la seguridad de uso y accesibilidad, la salubridad o el confort acústico.

En esta línea, la reciente Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de abril de 2024 relativa a la eficiencia energética de los edificios, con objeto de adoptar un modelo común a nivel europeo en la definición de las herramientas de gestión de la información de los edificios, orientado a reducir la asimetría informativa, la falta de transparencia y el riesgo de decisiones y de inversión, introduce el concepto de «registro digital del edificio», como un repositorio común de todos los datos pertinentes del edificio, como los certificados de eficiencia energética o los pasaportes de renovación, que facilita la toma de decisiones informadas y el intercambio de información dentro del sector de la construcción, y entre los propietarios y los ocupantes de los edificios, las instituciones financieras y los organismos públicos –artículo 2, punto 41, y artículos 12.8 y 16–.

Se comprende así que el Libro del Edificio, cuyo archivo registral sólo se contempla actualmente como obligatorio en la inscripción de la obra nueva, no puede entenderse como un instrumento de limitado alcance entre partes, contratista, promotor y usuario actual, por lo que su régimen debe ser interpretado en el sentido de configurarlo como un instrumento con sustantividad propia y autónoma que debe contener todos los elementos previstos por la normativa aplicable con el objeto de facilitar su consulta por terceros con interés legítimo.

6. En el caso del presente expediente el único motivo de discrepancia reside en la cuestión de si el Libro del Edificio presentado para su archivo registral debe contener necesariamente el acta de recepción de la obra firmada por el promotor y el constructor.

Ciertamente, como expone la registradora, el acta de recepción es uno de los documentos que debe contener el libro del edificio conforme al artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre. La misma documenta el acto de recepción de la obra considerado como aquel por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace su entrega al promotor y es aceptada por éste –cfr. artículo 6–.

A estos efectos, debe partirse de la diferencia del concepto de la recepción de la obra como acto y como acta.

Como acto, la recepción comprende el conjunto de actuaciones de comprobación de las obras para que el promotor de la obra preste su conformidad o disconformidad y como acto formal y positivo de recepción o conformidad, se trata de un acto de naturaleza unilateral, pues, aunque en su formalización se exige la presencia del contratista y se produce en el curso de una relación jurídica contractual, se integra por una única voluntad, la del promotor, que ha de referirse al buen o mal cumplimiento del contrato, sin perjuicio de las acciones que asistan a las partes del mismo.

Como establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 2011, «la recepción definitiva no funciona como sistema de cobertura de los daños, sino como señalamiento de la terminación de las obras y de la fecha a partir de la cual el dueño de la obra se reserva el derecho de examinarla y de poner de manifiesto sus reservas o el rechazo motivado por escrito. Ciertamente, este derecho del dueño de la obra no dura indefinidamente, sino que tiene que ejercitarlo dentro de los treinta días para evitar que la recepción se produzca y el momento de la recepción funcione como punto de partida de las garantías establecidas por la ley, sin perjuicio de las relaciones que en otro orden de cosas puedan hacerse efectivas entre la promotora y la constructora con relación al contrato de arrendamiento de obra concertado pues la tesis de que las personas o entidades que intervinieron en la ejecución quedan liberados de responsabilidad con la entrega y recepción de la obra puede ser admisible respecto de los vicios manifiestos o aparentes aceptados por el interesado no respecto de aquellos que no pudieron tenerse en cuenta en dicho momento o que al cabo de un tiempo se ponen de manifiesto, como tampoco implica una conformidad a posibles incrementos o disminuciones de obra no

susceptibles de conocerse a simple vista, como corolario lógico al deber de realizar un cumplimiento exacto de la prestación que incumbe a quienes la hicieron posible en virtud del contrato y en función de la propia naturaleza de las obras».

En este sentido, pueden identificarse las siguientes fases en la recepción de las obras:

a) verificación. El objeto es la comprobación de que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con lo pactado en el contrato y a las reglas de la «lex artis», y se realiza en base a la asistencia técnica del arquitecto director de las obras.

b) aprobación. Acto mediante el que el comitente declara que la obra se ajusta a las cláusulas contractuales y a las reglas de «lex artis» y, por consiguiente, reconoce, entre otros aspectos, su obligación de recibirla. El artículo 17.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación se refiere a la recepción de la obra «sin reservas o desde la subsanación de éstas».

c) la recepción «strictu sensu». Como lógico resultado de las dos operaciones anteriores, la recepción es el acto por el que el dueño da su aprobación a las obras realizadas por el constructor y supone, y esto es lo importante, el paso de la responsabilidad contractual a la responsabilidad ex lege decenal, trienal o anual del artículo 17.

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Ordenación de la Edificación las distintas formas de recepción de la obra son:

1.º) Recepción expresa. Sus requisitos vienen establecidos en el número 2 del artículo 6 de la Ley de Ordenación de la Edificación cuando señala que la recepción deberá consignarse en un acta firmada al menos por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar: a) las partes que intervienen; b) la fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma; c) el coste final de la ejecución material de la obra; d) la declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, y e) las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades. El certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra se deberá adjuntar al acta de recepción de la obra.

Del artículo 6.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación cabe deducir que la recepción expresa puede producirse de acuerdo a dos modalidades:

a) recepción sin reservas. La recepción expresa y sin reservas es la que ofrece mayor certidumbre en relación con el inicio del cómputo de los plazos de responsabilidad.

b) recepción con reservas. El apartado d) del artículo 6.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación que la recepción de la obra con reservas exige que las mismas sean especificadas de manera objetiva y se fije el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción. Pues bien, en virtud del artículo 17.1 de la referida ley, los plazos de responsabilidad civil empiezan a computar desde el momento de la subsanación de los defectos observados.

2.º) Recepción tácita. El número 4 del artículo 6 de la Ley de Ordenación de la Edificación establece que «salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito».

Con anterioridad a la promulgación de la Ley de Ordenación de la Edificación, la jurisprudencia consideró como supuestos de recepción tácita de la obra construida los siguientes: el pago del precio sin reserva alguna (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 1959), la toma de posesión efectiva de la obra salvo que las

circunstancias concurrentes excluyan toda idea de voluntad de aceptación (Sentencias de 17 de diciembre de 1964, 25 de noviembre de 1966 y de 20 de marzo de 1981) o la demora injustificada del comitente en comunicar al constructor el resultado de la verificación de la obra construida, a pesar de haberle sido requerido para ello.

En la actualidad, la Ley de Ordenación de la Edificación solo contempla un supuesto de aceptación tácita si transcurridos treinta días desde la notificación efectuada por escrito al promotor de la terminación de la obra acreditada en el certificado final de obra, el mismo promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito –cfr. artículo 6.4–.

No obstante, en la actualidad existe jurisprudencia favorable a la admisión de otros supuestos de aceptación tácita para liberar de responsabilidad al ejecutor, cuando esta resulta de hechos que impliquen necesariamente la voluntad de aceptar, pudiéndose deducir de un comportamiento concluyente: no manifestar nada en contra, tomar posesión sin protesta ni reserva, o haber comprobado las eventuales subsanaciones sin objeción –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 22 de mayo de 2007 y sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 10 de marzo de 2016–.

A estos efectos, se debe diferenciar el concepto de entrega de las obras de la recepción de las mismas, recepción que implica una manifestación de voluntad expresa o tácita de la conformidad de la obra ejecutada. Lo que no resulta si no median actos de significación inequívoca para producir el afirmado cambio jurídico –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 2 de diciembre de 2021–.

A su vez, debe partirse de la diferencia entre la recepción y el certificado de fin de obra, de cuya relevancia para la recepción tácita se ocupa la Sentencia del Tribunal Supremo número 860/2011, de 5 diciembre, en estos términos: «(...) Certificado final y recepción, por tanto, son dos fases distintas del mismo proceso constructivo, con significación jurídica diferente. Aquel se expide por el director de la obra y el de la ejecución y en él se verifica si se ha construido conforme a sus especificaciones, poniendo de manifiesto los vicios o defectos que aprecie. Sirve, además, como punto de partida de la llamada “recepción tácita”, del artículo 6.4, entendiéndose como tal aquella que se produce transcurridos treinta días desde que se expide sin que el promotor ponga de manifiesto reservas o rechace motivadamente la entrega. La recepción tiene carácter necesario, supone que la obra ha sido ejecutada correctamente y se documenta en la forma que la citada disposición previene, con la incorporación del certificado final de obra y con la intervención al menos del promotor y el constructor. El certificado final se configura, además, como el último instrumento de control de la obra por parte de los técnicos. Su expedición incondicional no hace sino avalar la correcta ejecución de las medidas relacionadas con el proyecto, la dirección y vigilancia o inspección, haciéndoles responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento (artículo 17.7)».

De esta forma, ante la ausencia del certificado final de obra no puede existir recepción, por más que la actora pueda habitar en la casa con las limitaciones por su estado y las consecuencias urbanísticas referidas por la autoridad municipal –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Bilbao de 5 de octubre de 2020–.

Del mismo modo, aunque se haya firmado el final de las obras, no puede darse por supuesta la recepción de la obra de forma tácita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4 de la Ley de Ordenación de la Edificación, sin que conste dato probatorio del que se pueda deducir tal recepción, si no consta notificación alguna a los promotores, ni entrega de llaves, pues dar por finalizada la obra no es recepcionarla tácitamente –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 19 de octubre de 2022–.

Por lo que respecta al acta de recepción se trata de un instrumento de carácter probatorio y no constitutivo que constata expresa y formalmente el hecho de la recepción.

Es la forma jurídica de constancia de un hecho y acto jurídico: el hecho de la recepción y la constancia de la conformidad o disconformidad con la misma, es decir, de una declaración de voluntad no negocial –cfr. artículo 6.2 d)– e incluso puede ser un acto debido si la obra ha sido ejecutada conforme a lo convenido en el contrato de obra y a

las reglas aplicables a la construcción. Lógicamente, solo se dará en los supuestos de recepción expresa.

La recepción de la obra sea expresa o tácita, tiene importantes efectos jurídicos según la Ley de Ordenación de la Edificación, entre los cuales destaca el inicio del cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en la Ley conforme a sus artículos 6, 17 y 19, contados desde la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida conforme a lo expuesto anteriormente.

No obstante, la recepción puede no ser determinante, incluso habiéndose suscrito el acta de recepción, cuando se acredita que la obra no está terminada realmente y de ello serían responsables los distintos agentes, sin que, al promotor, al que eventualmente se hubiera inducido a creer mediante la emisión de la certificación final de obra que la misma se encontraba efectivamente terminada pese a no estarlo, pudiera oponerse el acta de recepción de la obra. Ni al promotor ni, lo que es más importante aún, a los terceros que puedan adquirir la edificación del promotor –incluso en el caso de que éste hubiera estado conforme con recibir una obra que aún no se había terminado–, para los que aún no se habría iniciado el cómputo de los plazos de garantía previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación –cfr. en este sentido la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria de 29 de febrero de 2016–.

7. Respecto al acta de recepción como contenido necesario del Libro del Edificio y el alcance de la calificación registral, debe partirse de que la finalidad de la información contenida en el libro del edificio, diferente a la información pre contractual, tal como se deriva del contenido obligatorio previsto en la Ley de Ordenación de la Edificación, es, en primer lugar, que el consumidor tenga los datos necesarios para el ejercicio de las acciones de responsabilidad «ex lege» previstas en el artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación contra los diversos agentes de la edificación (acta de recepción, a los efectos del inicio el plazo de prescripción; identificación de los agentes, a los efectos de la concreta exigencia de responsabilidad); en segundo lugar, que el consumidor, en cuanto usuario final, tenga en su poder las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones a los efectos de la obligación de conservación impuesta a dicho usuario final en el artículo 16 número 2 del texto legal precitado, con directa incidencia en las acciones de responsabilidad ex lege señaladas, pues en caso de no entregarse dicha documentación no podría ser exigida al consumidor actuación alguna de mantenimiento, y en caso de haber sido entregada y no ejecutadas dichas actuaciones de conservación, podría dar lugar a la exclusión de la responsabilidad de los agentes de la construcción por los daños materiales producidos en el edificio, de conformidad con lo previsto en el artículo 17 número 8 de la Ley de Ordenación de la Edificación –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 26 de marzo de 2015–.

Esto es, el Libro del Edificio cumple un papel esencial en el cumplimiento de los deberes de conservación de la edificación –cfr. en Baleares, el Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el que se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios–, lo que no solo tiene relevancia en la eventual exclusión de la responsabilidad de los agentes de la edificación o en sus consecuencias económicas, sino que presenta una importante consecuencia jurídica derivada de la subrogación ex lege que afecta a todo tercer adquirente de la edificación –cfr. artículo 27.1 de la Ley de Suelo–, incluso pudiendo verse expuesto a la sustitución forzosa derivada del incumplimiento del deber –cfr. artículo 49.2 de la Ley de Suelo–.

Por tanto, se destaca así la importancia de que el Libro del Edificio que se presente para su archivo registral no solo debe coincidir con el edificio ejecutado –cfr. sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 7 de julio de 2015 y de 18 de abril de 2016–, sino que debe incluir todos los documentos que integran su contenido necesario de acuerdo con la normativa aplicable.

Esta última exigencia se ha visto reforzada, como se ha expuesto, por la reciente Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de abril de 2024

relativa a la eficiencia energética de los edificios, al introducir el concepto de «registro digital del edificio» con objeto de adoptar un modelo común a nivel europeo en la definición de las herramientas de gestión de la información de los edificios, orientado a reducir la asimetría informativa, la falta de transparencia y el riesgo de decisiones y de inversión.

8. Hechas estas consideraciones, procede ahora resolver el presente expediente en el que se discute si el contenido del Libro del Edificio que se presente para su archivo registral debe integrar el acta de recepción de la obra o si por el contrario el otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva terminada equivale a su recepción tácita, no siendo necesario requisito adicional.

En primer lugar procede afirmar que, teniendo en cuenta el régimen aplicable a la recepción de la obra, que puede ser expresa o tácita, así como su diferenciación con el certificado de terminación de obra, que sí es necesario en todo caso para la inscripción de la declaración de obra nueva terminada conforme al artículo 28.1 de la Ley de Suelo, no puede sostenerse que el Libro del Edificio cuyo archivo registral se pretende integre en todo caso el acta de recepción firmada por promotor y constructor.

La variedad de supuestos que pueden plantearse y el hecho de que sus diferentes consecuencias se regulen por la Ley, no deben condicionar la formación, archivo y publicidad de un instrumento como el Libro del Edificio destinado a dar a conocer distintos elementos relativos a la vida del edificio de gran relevancia para terceros.

Ahora bien, no puede desconocerse que la Ley de Ordenación de la Edificación considera la documentación relativa a la recepción de la obra como contenido mínimo obligatorio, especialmente el acta de recepción expresa en caso de existir, por lo que teniendo en cuenta que es al promotor a quien incumbe la formación del Libro del Edificio y dada la sustantividad y autonomía que se ha preconizado respecto a este instrumento, reforzada por recientes disposiciones europeas, debe sostenerse la necesidad de que el contenido documental del libro del edificio que se presente para su archivo registral integre el acta de recepción suscrita por ambas partes en caso de existir o, en caso contrario, la declaración del promotor por la que considere recepcionada la obra y deje constancia de que no ha sido posible suscribir la citada acta de recepción con el constructor, declaración que podrá resultar del propio instrumento notarial que documente el fin de obra y que se incorpore al citado libro. Todo ello sin perjuicio de en qué momento deba considerarse recepcionada tácitamente la obra y de las acciones que asistan a las partes, lo cual excede del ámbito del procedimiento registral.

Por lo que el defecto debe ser confirmado en el sentido de que el Libro del Edificio que se presente para su archivo registral debe integrar el acta de recepción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 26 de julio 2024 (9.ª).—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.