



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009239

RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Elda n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación y final de obra.

(BOE de 10 de octubre de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Ampliación de obra en construcción fin de obra de vivienda autopromovida. Libro del edificio. 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, 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, 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, la norma material preferente es la autonómica, que podrá en su caso eximir de esta obligación de formalización y depósito del libro del edificio.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 202 y 326.

Ley 38/1999 (Ordenación de la edificación), arts. 5, 7, 9, 19 y disps. adic. segunda y trans. primera.

Ley 8/2007 (De suelo), art. 19.

RDLeg. 2/2008 (TRLR08), art. 20.

RDLeg. 7/2015 (TRLR05), art. 28.

Decreto Valencia 25/2011 (libro del edificio para los edificios de vivienda), arts. 1, 2 y 14.

En el recurso interpuesto por don Alejandro Constantino Pérez Martínez, notario de Petrer, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Elda número 1, don Pablo Antonio Fernández Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación y final de obra.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Petrer, don Alejandro Constantino Pérez Martínez, el día 29 de marzo de 2018, con el número 324 de protocolo, se declaró la ampliación y finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 32.292 del Registro de la Propiedad de Elda número 1. En dicha escritura, el otorgante manifestaba tener en su poder el libro del edificio de la vivienda autopromovida, pero solicitaba que no le fuera aplicable el archivo a que alude el artículo 202 de la Ley Hipotecaria por ser aplicable normativa autonómica, en este caso el artículo 14 del Decreto del Consell 25/2011, de 18 de marzo, que exime al autopromotor del archivo del libro del edificio, que no de su formalización «en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para



terceros»; y citaba en apoyo de dicha solicitud las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero y 7 de junio de 2017 y 19 de febrero de 2018.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Elda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Elda n.º 1.

Resolución.

Entrada n.º: 1136/2018.

Asiento: 252 del Diario, 113 de fecha 2 de mayo de 2018.

Notario autorizante: don Alejandro C. Pérez Martínez.

N.º Protocolo/fecha: 324/de 29 de marzo de 2018.

Hechos:

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

Se acompañan (hacer referencia en su caso a los complementarios aportados).

Fundamentos de Derecho:

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Primero. No se aporta el libro del edificio cuya declaración de fin de obra se pretende.

En la inscripción de obras nuevas (o constancia del fin de obra como es el caso) la aportación del libro del edificio en formato electrónico es obligatoria para su archivo en el registro de la propiedad de conformidad con la siguiente normativa:

– Normativa estatal.

Artículo 9.1 Ley Hipotecaria: «A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: 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. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10».

Artículo 202.3 Ley Hipotecaria: «Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro».

Artículo 28.1 a) TR Ley Suelo 2015: «Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios (...)).».



Artículo 7. Ley Ordenación de la Edificación 1999: «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».

– Normativa autonómica.

Artículo 14. Decreto 25/2011 del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda: «1. El libro del edificio y las carpetas de la vivienda o local se formalizarán en soporte impreso o en soporte informático, conforme a lo expresado en el artículo 3 de este decreto.

2. El promotor deberá formalizar el libro del edificio antes de la entrega de llaves de la primera vivienda y, en todo caso, antes de seis meses a contar desde el acta de recepción de la obra. En el caso de viviendas con protección pública, el plazo para formalizar el libro del edificio se contará a partir de la calificación definitiva de la promoción. El promotor custodiará el libro del edificio, llevando a cabo las operaciones de mantenimiento necesarias hasta la entrega del mismo.

3. El promotor, en caso de no estar sujeto el edificio al régimen de propiedad horizontal, entregará al propietario individual un ejemplar del libro del edificio. En caso de promoción para uso propio deberá igualmente formalizarse el libro del edificio, en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros.

4. El promotor, en caso de existir régimen de propiedad horizontal, entregará a cada propietario la carpeta de la vivienda o local que le corresponda, quedando este acto reflejado en la escritura de compraventa.

5. Constituida la comunidad de propietarios, el promotor entregará a ésta el libro del edificio. A tal fin, podrá requerir fehacientemente para efectuar dicha entrega. El requerimiento se dirigirá al presidente de la comunidad y, en su defecto, al Secretario-administrador. Transcurridos seis meses desde la recepción del requerimiento anterior, el promotor notificará a éstos que el libro del edificio se encuentra a su disposición en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6. En la entrega del libro del edificio el promotor y el presidente de la comunidad de propietarios, o el propietario responsable, firmarán el acta de entrega del libro del edificio, la cual pasará a ser parte de la documentación de éste.

7. El promotor deberá depositar en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble una copia del libro del edificio, acompañada de copia auténtica del acta notarial de depósito».

– Resoluciones de la DGRN de 8 septiembre 2016, («BOE» 30-9); rs. 29 mayo 2017, («BOE» 22-6); rs. 7 junio 2017, («BOE» 28-6); Rs. 29 junio 2017, («BOE» 25-7).

Concluyen dichas resoluciones que la excepción prevista en la DA2.^a de la LOE'99 respecto del autopromotor para uso propio, se contempla sólo en cuanto a la garantía del seguro decenal; y tratándose de una excepción y por tanto de interpretación restrictiva, no puede extenderse en ningún caso al requisito de la aportación del libro del edificio.

Además, el nuevo 202.3 LH así lo exige para su archivo registral para todo tipo de edificación, sean viviendas o industriales. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible para obras nuevas terminadas salvo que la normativa autonómica exima de depósito (rs. 26 octubre 2016, «BOE» 22-11). Y en el caso de la Comunidad Valenciana, como hemos expuesto con la normativa anterior, no hay ninguna norma que exceptúe de la obligación de aportar el libro del edificio al autopromotor, pues como dice el art. 14 del Decreto 25/2011 «En caso de promoción para uso propio deberá igualmente formalizarse el libro del edificio, en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros».

Por último, según la Rs-circular de 29 de octubre de 2015 el libro del edificio deberá presentarse en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

Segundo. No se aporta licencia de primera ocupación, o en su defecto declaración responsable.



La obligatoriedad de la misma resulta del propio artículo 28.1 TR Ley Suelo 2015 al exigir entre los requisitos: «el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna».

Artículo 214. LOTUP C. Valenciana: «Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 222 de esta ley: La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas».

La declaración responsable según art. 69 nueva Ley LPAC 39/2015 es «el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio».

Y concretamente la legislación sobre calidad de la edificación también lo exige al señalar el artículo 33 de la Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de Calidad de la Edificación de la Generalitat que: «1. Será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación una vez concluidas las obras comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley»; respecto de las obras comprendidas en el ámbito de dicha ley señala el artículo 2 que: «1. Esta ley es de aplicación al proceso de la edificación, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, cuyo resultado sea un edificio que, según su uso principal, esté comprendido dentro de los siguientes grupos:

- a) Edificios cuyo destino principal sea de vivienda y residencial en todas su formas, administrativo, sanitario, religioso, docente y cultural.
- b) Edificios adscritos a las actividades o usos aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre; marítimo; fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene; y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén especificados en los grupos anteriores.

2. Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo dispuesto en esta ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 10, las siguientes:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación, según se describen en el artículo 4 de la presente ley.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección».

Vistos los expresados Hechos y Fundamentos de Derecho.

Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por los defectos expuestos.



Contra el presente fallo del registrador (...)

Elda, a 23 mayo 2018 El registrador (firma ilegible). Fdo.: Pablo A. Fernández Sánchez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alejandro Constantino Pérez Martínez, notario de Petrer, interpuso recurso el día 22 de junio de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Hechos.

A) Documento calificado.

Escritura de ampliación y final de obra nueva, autorizada por mí el 29 de marzo de 2018, bajo el número 324 de mi protocolo corriente.

En ella se procede a ampliar obra formalizada en construcción por otra autorizada por mí el 29 de abril de 2016, bajo el número 355 de protocolo; tras la ampliación y con la comparecencia del técnico competente se procede a formalizar el fin de obra de la vivienda autopromovida.

En ella se recoge, por lo que interesa al presente recurso, la siguiente manifestación: «Siendo como es aplicable en este caso la norma autonómica citada, ésta en su artículo 14 [se refiere al Decreto 25/2011 de 18 de marzo, del Consell por el que se aprueba el Libro del Edificio para los edificios de vivienda.] referente a la formalización y entrega del citado Libro, exime al autopromotor del archivo del Libro del Edificio, que no de su formalización «en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros.»

Por esta razón el otorgante manifiesta tener en su poder el Libro del Edificio de la vivienda autopromovida.

B) Presentación.

C) La reseñada escritura se presentó en el Registro de Elda número 1, el 2 de mayo de 2018, causando en el Libro diario el asiento 252.

D) Nota de calificación.–Por lo que interesa a este recurso fue calificada por no aportar el Libro del Edificio cuya declaración de fin de obra se pretende. Nada se dice en la calificación acerca del acta de depósito, que exige la norma autonómica reguladora de la materia.

Fundamentos de Derecho.

Por lo que es objeto del presente recurso el defecto Primero alegado por el Registrador de la Propiedad de Elda número 1, don Pablo A. Fernández Sánchez, según el cual no se aporta al acta final de obra, el Libro del Edificio, para un supuesto de vivienda autopromovida, cuyo final de obra se pretende en el instrumento autorizado bajo mi Fe, de fecha 29 de marzo 2018, número 324 de protocolo. Si este fuera el caso, dudamos por qué el Registrador no ha exigido, el acta de depósito, aludida en el artículo 14.7 del Decreto 25/2011, regulador de la materia en la Comunidad Valenciana.

La finalidad del presente recurso, no es tanto, la calificación citada, que también, sino dar solución a un problema constatado en el ámbito de la Comunidad Autónoma valenciana, cuál es, la problemática en tomo a la exigencia del Libro del Edificio para la inscripción de obras nuevas en el Registro de la Propiedad, ya sean de edificaciones destinadas a vivienda, o de otros usos.

Se pretende con el mismo encontrar, en la opinión del Centro Directivo un criterio uniforme y necesario para la tranquilidad y seguridad jurídica de los operadores económicos y jurídicos, pues según constatamos en función del Registro donde se presentan los distintos títulos se exigen requisitos diversos, lo que hace difícil, cuando menos, la labor de los citados operadores, trasladando una imagen de disparidad incompatible con la certeza que debe proporcionar nuestro sistema jurídico preventivo.

Sabemos que la Dirección General ha abordado en varias resoluciones esta materia. La de 8 de septiembre de 2016, 29 de mayo 2017, 7 de junio 2017, 29 de junio 2017 o la más reciente de 29 de mayo 2018. Resoluciones que han ido solucionando en cada Comunidad Autónoma esta materia. Ahora pretendemos que sea la valenciana, la que pase a tener un pronunciamiento específico del citado cuerpo directivo.

En nuestra humilde opinión la solución al caso planteado no puede y no debe diferir de la práctica mantenida antes de la reforma de la Ley hipotecaria llevada a cabo por ley 13/2015 de 24 de junio. Así atendiendo a las



competencias autonómicas en materia de urbanismo y vivienda, artículo 49.1.9.^a del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, se dictó la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, y en su ejecución el Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda.

En el mismo, en su artículo 1.º dispone que su objeto es establecer, para los edificios de vivienda o alojamiento, la documentación de la obra ejecutada, que constituirá el libro del edificio, conforme a la vigente legislación de ordenación y la de fomento de la calidad de la edificación. Por su parte el número 2.º del citado artículo dispone: 2. Se entenderán obras de edificación de vivienda o alojamiento, a los efectos de la presente disposición, las obras de nueva planta, las obras de rehabilitación que afecten total o parcialmente al edificio y las de cambio de uso para vivienda de edificios destinados anteriormente a otros fines.

Su artículo 2.º establece el ámbito de aplicación señalando que este decreto será de aplicación a los edificios de vivienda o alojamiento que estuvieren regulados por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprobaron las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. 2. El ámbito territorial de esta disposición será el de la Comunitat Valenciana.

La norma autonómica, por tanto, resulta aplicable únicamente a los edificios de vivienda y alojamiento. Y en consecuencia limita la exigencia del Libro del Edificio en la Comunitat a los edificios destinados a vivienda o alojamiento.

Esta es la solución más acorde con lo declarado de forma reiterada por la propia Dirección General: «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.»

Tenemos por tanto acotado un primer ámbito, en el seno de la Comunitat, en relación a la exigencia o no del Libro del Edificio. Éste no es requisito de inscripción en los Edificios que no lo sean de vivienda o alojamiento. Práctica que se ha venido manteniendo sin lugar a dudas hasta la aparición del nuevo texto de la ley hipotecaria. Aunque por lo dicho creemos no ha cambiado lo más mínimo dado los términos claros e inequívocos del Decreto 25/2011.

En segundo lugar y en relación a los Edificios destinados a vivienda y alojamiento, la práctica generalizada restringía la exigencia del depósito o archivo del Libro del Edificio, que no su formalización, a las promociones llevadas a cabo para terceros y no a las autopromociones. Ésta y no otra era la práctica generalizada, hasta la aparición de las citadas resoluciones, ni siquiera tras la entrada en vigor del nuevo tenor del artículo 202 de la Ley. En efecto, la exigencia de formalización del Libro del Edificio ha sido una constante, sin distinción, para cualquier tipo de edificación destinada a vivienda o alojamiento, pero su depósito o archivo ha estado y creemos sigue estando restringido a las edificaciones destinadas a terceros, o en palabras del propio Decreto, edificio sujeto a propiedad horizontal, pero no a las autopromovidas. Todo ello a tenor del artículo 14 del citado Decreto que reproducimos por su importancia:

Artículo 14. *Formalización y entrega.*

1. El libro del edificio y las carpetas de la vivienda o local se formalizarán en soporte impreso o en soporte informático, conforme a lo expresado en el artículo 3 de este decreto.

2. El promotor deberá formalizar el libro del edificio antes de la entrega de llaves de la primera vivienda y, en todo caso, antes de seis meses a contar desde el acta de recepción de la obra. En el caso de viviendas con protección pública, el plazo para formalizar el libro del edificio se contará a partir de la calificación definitiva de la promoción. El promotor custodiará el libro del edificio, llevando a cabo las operaciones de mantenimiento necesarias hasta la entrega del mismo.

3. El promotor, en caso de no estar sujeto el edificio al régimen de propiedad horizontal, entregará al propietario individual un ejemplar del libro del edificio. En caso de promoción para uso propio deberá igualmente formalizarse el libro del edificio, en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros.



4. El promotor, en caso de existir régimen de propiedad horizontal, entregará a cada propietario la carpeta de la vivienda o local que le corresponda, quedando este acto reflejado en la escritura de compraventa.

5. Constituida la comunidad de propietarios, el promotor entregará a ésta el libro del edificio. A tal fin, podrá requerir fehacientemente para efectuar dicha entrega. El requerimiento se dirigirá al presidente de la comunidad y, en su defecto, al Secretario-administrador. Trascurridos seis meses desde la recepción del requerimiento anterior, el promotor notificará a éstos que el libro del edificio se encuentra a su disposición en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6. En la entrega del libro del edificio el promotor y el presidente de la comunidad de propietarios, o el propietario responsable, firmarán el acta de entrega del libro del edificio, la cual pasará a ser parte de la documentación de éste.

7. El promotor deberá depositar en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble una copia del libro del edificio, acompañada de copia auténtica del acta notarial de depósito.

El citado precepto va desgranando en sus párrafos distintos supuestos, que giran principalmente, como el mismo enuncia, entorno a la formalización, entrega y depósito del Libro del Edificio.

Adelantemos nuestra postura señalando que sólo una vez aparece mencionado el caso que nos ocupa de autopromoción, precisamente en el número 3.º, para exigir la formalización del libro del edificio, en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros. En nuestra opinión ya no vuelve a hacer referencia el indicado precepto al caso del autopromotor o promotor para uso propio, pues todas las referencias del mismo lo son para el promotor para terceros.

En efecto el número 1.º del citado artículo habla de la formalización del Libro del Edificio y de las carpetas de las viviendas y locales, bien en soporte impreso bien en soporte informático.

El número 2 habla de los plazos de formalización.

El número 3, como ya hemos adelantado, es el único, dentro del único que contempla la realidad de la vivienda unifamiliar, distinguiendo, aunque la terminología no es del todo clara, entre los supuestos en que existe un auténtico autopromotor y el caso del propietario que contrata con un promotor para la construcción y posterior entrega de la vivienda unifamiliar. En este caso el promotor «entregará al propietario individual un ejemplar del libro del edificio. En el primero se impone al autopromotor o promotor para uso propio el deber de formalizar para sí el Libro del Edificio «en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros».

Los restantes números del artículo 14, tanto por su sentido literal, como por su emplazamiento se refieren únicamente a los casos de promoción para terceros; y así el número 4 habla de que «El promotor, en caso de existir régimen de propiedad horizontal, entregará a cada propietario la carpeta de la vivienda o local que le corresponda, quedando este acto reflejado en la escritura de compraventa».

De nuevo el número 5 habla del promotor y de la entrega por éste a la Comunidad de Propietarios que se constituya del Libro del Edificio. Para lo que prevé una comunicación fehaciente dirigida bien al Presidente, bien al Secretario-Administrador.

El número 6 que también hace alusión al promotor para terceros y a la existencia de un régimen de propiedad horizontal contempla la firma de un acta de entrega del Libro del Edificio que además pasará a formar parte del mismo.

Y por último el número 7 que habla sin más del promotor, sin especificar, por lo que se está refiriendo al promotor a que alude en los párrafos anteriores, esto es al promotor para terceros y no al autopromotor. Alude al promotor para imponerle el deber de depositar una copia del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble, acompañada de copia auténtica del acta notarial de depósito.

Pues bien, como ya hemos adelantado, la práctica generalizada en aplicación de este artículo ha venido siendo la de limitar la exigencia de depósito del Libro del Edificio a los destinados a la venta a terceros y no a los autopromovidos. Y todo ello por ser lo más coherente con la interpretación del citado precepto.

La exigencia de formalización del Libro del Edificio nunca se ha puesto en entredicho. Sólo que se ha recogido en el instrumento correspondiente la manifestación del autopromotor en el sentido de tener formalizado el Libro o de habérselo entregado el promotor o el técnico competente.

Todo esto ha cambiado con las distintas interpretaciones que a la luz del nuevo artículo 202 de la ley, e incluso a la luz de las citadas resoluciones han ido surgiendo en la práctica diaria.

En definitiva lo que se pretende con este recurso es la búsqueda de un criterio único y uniforme.



Y este criterio no puede ser otro que el aplicado tras el Decreto valenciano de 2011, esto es:

1. El libro del Edificio no es exigible a Edificaciones distintas de vivienda o alojamiento. Así lo ha regulado la Comunidad Autónoma en desarrollo de sus competencias.
2. El libro del Edificio debe formalizarse en todo caso, cuando se trate de Edificios de vivienda o alojamiento, sean para terceros, sea para uso propio.
3. El archivo o depósito de copia del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad debe quedar limitado a los Edificios de vivienda o alojamiento destinados a la venta a terceros, no a los autopromovidos. Y en todo caso, por exigencia de la propia norma autonómica, el depósito deberá hacerse acompañando la citada copia con copia auténtica del acta notarial de depósito.

En efecto, la norma autonómica exige en todo caso, la formalización de acta notarial de depósito que debe acompañar al ejemplar del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad. Acta que será formalizada por el promotor y el técnico competente, en la que se incorpore en soporte papel o informático el citado Libro del Edificio».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de junio de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 5, 7, 9 y 19 y la disposición adicional segunda y la disposición transitoria primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 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, 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, 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; 1, 2 y 14 del Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de esta 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10, 12, 13, 15, 17, 19 y 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 12 y 14 de enero de 2009, 9 de enero de 2010, 24 de marzo de 2011, 17 de enero y 23 de julio de 2012, 21 de marzo, 2 de abril y 16 de mayo de 2013, 4 y 11 de marzo y 2 de abril de 2014, 1 de marzo, 19 de abril, 6 y 8 de septiembre, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2016, 9, 17 y 18 de enero, 22 de febrero, 29 de mayo y 7 y 29 de junio 2017 y 19 de febrero y 29 de mayo 2018.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 29 de marzo de 2018, se declara la ampliación de obra cuya declaración, en construcción, se formalizó por otra autorizada por el mismo notario el día 29 de abril de 2016; y con la comparecencia del técnico competente se formaliza el fin de obra de la vivienda autopromovida. En la escritura calificada el otorgante manifiesta lo siguiente: «Siendo como es aplicable en este caso la norma autonómica citada, ésta en su artículo 14 [se refiere al Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda] referente a la formalización y entrega del citado Libro, exime al autopromotor del archivo del Libro del Edificio, que no de su formalización «en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros»».

Según el único defecto impugnado, el registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario aportar el libro del edificio conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

El notario recurrente alega que tras el citado Decreto del Consell, el libro del edificio debe formalizarse en todo caso, cuando se trate de edificios de vivienda, ya sean para terceros o sean para uso propio pero el archivo o depósito del mismo en el registro de la propiedad queda limitado a los edificios de vivienda destinados a la venta a terceros, no a los autopromovidos.



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 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule 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. En el presente caso, la edificación se inicia y termina bajo la vigencia de la Ley de Ordenación de la Edificación, norma estatal que impuso el requisito sustantivo de confeccionar el libro del edificio.

Por otra parte, el documento notarial donde se declara formalmente la terminación de la obra se otorga y se presenta en el Registro de la Propiedad bajo la vigencia del actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que exige la aportación del citado libro del edificio para su archivo registral.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma Valenciana, el artículo 14 del Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda, en su apartado tercero señala que «el promotor, en caso de no estar sujeto el edificio al régimen de propiedad horizontal, entregará al propietario



individual un ejemplar del libro del edificio. En caso de promoción para uso propio deberá igualmente formalizarse el libro del edificio, en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros». Añadiendo en su apartado final que «el promotor deberá depositar en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble una copia del libro del edificio, acompañada de copia auténtica del acta notarial de depósito».

Según la normativa autonómica aplicable indicada, no sólo no resulta norma alguna que exima del depósito previo en el Registro del libro del edificio para los supuestos de autopromoción, sino que la exigencia de tal depósito concuerda con las obligaciones del propietario previstas en la misma norma autonómica de tenerlo a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo, así como de las Administraciones Públicas o autoridades competentes, dado que si para su formalización hay equiparación entre el autopromotor y el promotor para terceros, es lógico que esa equiparación deba también entenderse para el depósito en el registro.

En definitiva, en el caso de este expediente, los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 25/2011, de 18 de marzo, de la Comunidad Autónoma de Valencia, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v. gr. seguro decenal) no está contemplada en ninguna norma, lo cual puede estar justificado, además, porque el seguro decenal tiene una duración temporal, mientras que el libro del edificio tiene vocación de permanencia.

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

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, 20 de septiembre de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.