

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010463

RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Avilés n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra nueva.

*(BOE de 10 de diciembre de 2020)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Acta de finalización de obra nueva. Falta de aportación del libro del edificio.**

La exigencia sustantiva, impuesta al promotor por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, 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, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y, posteriormente, su texto refundido han establecido y mantenido la exigencia de que en escrituras de declaración de obra nueva terminada, notarios y registradores exigirán el cumplimiento de todo requisito impuesto por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, entre ellos, 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 la exigencia de que, salvo que por antigüedad 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.

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, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador, 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.

Y desde el punto de vista competencial, atendida la distinción entre normas de naturaleza registral (reguladoras netamente de requisitos de inscripción, de competencia estatal) 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, art. 202.

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

RDLeg. 1/2007 (TRLGDCU), art. 81.

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

Decreto Asturias 41/2007 (Libro del Edificio), art. 2.

En el recurso interpuesto por don J. M. M. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Avilés n.º 1, don Jaime Sanjuán Jiménez, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra nueva.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día nueve de Julio del año dos mil veinte ante el notario de Avilés don Luis Sobrino González, protocolo número 757, en la que se recoge la terminación de la obra declarada en construcción sobre la finca registral número 15220 situada en (...) de Asturias, en la que se hace constar expresamente en relación con

la Ley de Ordenación de la Edificación no ser aplicables las garantías reguladas en el artículo 19 de la misma por tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Avilés n.º 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 21 de agosto de 2020:

«Que en el procedimiento registral instado por don J. M. M. A. para la inscripción del Acta otorgada el día nueve de Julio del año dos mil veinte ante el notario de Avilés don Luis Sobrino González, protocolo número 757, en la que se hace constar la terminación de la obra declarada en construcción sobre la finca registral número 15220 situada en (...) de Asturias y que fue presentada a las 10:00 horas del día 30 de Julio último, bajo el Asiento 1682 del Diario 171, de la calificación registral resulta:

Hechos:

En dicho documento, los esposos don J. M. M. A. y doña M. L. D. R. manifiestan que por escritura otorgada el día seis de septiembre de dos mil cinco ante el citado notario de Avilés don Luis Sobrino González procedieron a declarar en construcción sobre la mencionada finca registral una vivienda unifamiliar aislada sita en (...). Que a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 19 y disposiciones concordantes de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, hacen constar la terminación de la vivienda declarada en su día.

Que la obra nueva declarada en construcción lo fue, amparada en Licencia concedida por el Ayuntamiento de Corvera de Asturias de fecha 2 de junio del año 2004.

Que no se acompaña al título calificado el correspondiente Libro del Edificio referente a la edificación que se declara terminada.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su último párrafo establece: Salvo que por 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. Esta referencia a la antigüedad comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes de su entrada en vigor, 6 de mayo del año 2000, supuesto este que no concurre en este expediente.

En base a 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). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: A tal fin, la inscripción contendrá he; circunstancias siguientes: "(a) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible".

Con todo, debe insistirse en la diferencia 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. Esto 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 caso, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

En el ámbito del Principado de Asturias el Decreto 41 /2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el Principado de Asturias, señala en su artículo 2 que "el libro del edificio será obligatorio en todos los edificios destinados a vivienda o residencia de carácter permanente cuyo uso principal este comprendido en los grupos recogidos en el artículo 2 de la Ley, 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que se construyan en el ámbito territorial del Principado de Asturias, sin exceptuar las viviendas unifamiliares.

Que el destinatario del libro del edificio no es sólo el adquirente del edificio se deduce del Art. 9 del Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el libro del Edificio en el Principado de Asturias, en el que se establece lo siguiente: El Libro del Edificio estará a disposición de todos los copropietarios, así como de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias.

Por tanto, en el presente caso, queda clara la necesidad de aportar el Libro del Edificio para su archivo en el Registro, tal como así lo contempla tanto el Art. 202 de la Ley Hipotecaria como el Decreto 41/2007 de 19 de abril del Principado de Asturias.

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, vistos artículo 202 de la Ley Hipotecaria, 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; los artículos 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; 2 del Decreto 41/2007, 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el Principado de Asturias; 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; 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, 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 y 16 de mayo de 2013, y 8 de septiembre de 2016 y 26 de octubre de 2016, suspendo la práctica de la inscripción solicitada por no aportarse el correspondiente libro del edificio.

(...)

Avilés a 21 de agosto del año 2020. El registrador. Fdo. Jaime Sanjuán Jiménez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. A., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 28 de septiembre de 2020 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Primera. El 6 de Septiembre del 2.005 ante el Notario de Avilés Luis Sobrino González junto con mi esposa M. L. D. R., otorgamos escritura de declaración de obra nueva en construcción (Doc. 2) en relación con la vivienda unifamiliar aislada compuesta de planta de semisótano destinada a garaje, almacén despensa e instalaciones, planta baja destinada a vivienda y planta bajo cubierta destinada a trastero que estábamos construyendo sobre finca de nuestra propiedad en virtud de licencia para construcción unifamiliar expedida por el Ayuntamiento de Corvera de 2 de Junio del 2004 conforme el Proyecto de construcción del Arquitecto G. E. A.

En la citada escritura expresamente se hacía constar que la vivienda descrita se ha construido como autopromotores, como única vivienda familiar y para uso propio, siendo inscrita al Tomo al 2152, Libro 313, Folio 4, Finca n.º 15.220.

Segunda. El 3 de Agosto del 2006 se expidió por la Dirección de obra certificado final de terminación de la misma (Doc. 3) en el que se hacía constar la terminación de la edificación según el proyecto aprobado y documentación técnica que lo desarrolla, siendo dada la edificación de alta en el Catastros (Doc.4) y concedida por el Ayuntamiento de Corvera de Asturias licencia de primera ocupación de la vivienda el 10 de noviembre del 2006 (Doc. 5), constituyendo nuestro domicilio desde entonces (Doc.6).

Tercera. Con fecha 9 de Julio del 2.020, ante el notario de Avilés Luis Sobrino González, bajo número 757 de su protocolo, otorgamos Acta de finalización de Obra Nueva (Doc.7), en la que se hacía constar la terminación de la obra que habíamos declarado en la escritura otorgada el 5 de Septiembre del 2.005 conforme consta en el certificado final de obra suscrito por el Arquitecto G. E. A. y la Arquitecto Técnico A. G. G., haciéndose constar expresamente en relación con la Ley de Ordenación de la Edificación no ser aplicables las garantías reguladas en el artículo 19 de la misma por tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

Cuarta. Presentado el citado documento ante el Registro de la Propiedad número 1 de Avilés para su inscripción, por parte del citado organismo se resolvió comunicando "la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada por no aportarse el correspondiente libro del edificio", considerando, respetuosamente lo significamos, ello no es acorde a derecho por no tomarse en consideración las circunstancias concurrentes en este supuesto tanto en lo relativo a la fecha de terminación de la obra, el 3 de Agosto del 2006 como a la falta de regulación en aquel momento en el Principado de Asturias del Libro del edificio y su obligatoriedad a los efectos de inscripción registral, fundando la suspensión de inscripción en una aplicación indebida y errónea de dicha normativa y doctrina de la Dirección General de Registro y Notariado, al no ser aplicables a este caso.

Como se desprende de la documental relacionada nos encontramos ante un supuesto de una vivienda unifamiliar destinada al uso propio, en la que el exponente y esposa fuimos autopromotores, con los efectos que de ello se deriva teniendo en cuenta la fecha de terminación de la obra y la doctrina y criterio establecido en aquel momento por la DGRYN al señalar que "en los casos de autopromoción, como este caso, no hacía falta aportar el libro del edificio por no existir en tal caso usuarios finales que hubieren de ser protegidos", sin que resulte de aplicación a este supuesto, dada la fecha de terminación de la obra y doctrina señalada, la exigencia del Libro del edificio, criterio adoptado en resoluciones dictadas a partir del 2015.

Quinta. Con independencia de lo anterior señalar igualmente como la aportación del Libro del edificio como requisito para practicar la inscripción no puede obviar la existencia de normativa autonómica que lo requiera, por

cuanto junto a las normas de naturaleza registral reguladora de los requisitos de inscripción, se encuentran las normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas dictadas en el ejercicio de sus competencia exclusiva y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción, debiendo señalar al efecto la resolución de la DGRN de 6 de septiembre del 2016 cuando establece que "no es necesaria la aportación del libro de edificio cuando la normativa autonómica exime del depósito", pudiendo señalar a mayor abundamiento que con más motivo no cabe requerir dicha aportación cuando no es que la normativa exima de ello, sino que ni siquiera obliga por no existir.

Sexta. En el Boletín Oficial del Principado de Asturias de 11 de mayo del 2007, número 109, por la Consejería de Vivienda y Bienestar Social se publica el Decreto 41/2007, de 19 de abril por el que se aprueba el Libro del Edificio en el Principado de Asturias, estableciéndose en su Disposición Final Segunda que "el presente Decreto entrara en vigor a los tres meses de su publicación", es decir, que su vigencia y aplicación sería a partir del 11 de agosto del 2007.

Hasta dicho momento en el Principado de Asturias no existía regulación alguna del libro del edificio con las consecuencias que de ello se deriva respecto a la obligación de su aportación para la inscripción registral en aquellos casos en que la terminación de la edificación es anterior a su entrada en vigor, lo que confirma improcedencia de la resolución recurrida en cuanto suspende la práctica de la inscripción por la no aportación del mismo.

La resolución recurrida no toma en consideración que la terminación de la obra contenida en el acta cuya inscripción se interesa es de 3 de Agosto del 2.006, es decir, un año antes de la entrada en vigor de la implantación del Libro del Edificio en el Principado de Asturias, con lo que no solo no cabe requerir ahora su exigencia partiendo de la fecha en que se otorga el acta notarial de finalización de obra, más de 14 años después de su efectiva terminación, sino tampoco aplicar la doctrina de la DRGN alegada al no ser aplicable en este caso por los motivos señalados.

Por otra parte, la aplicación de normativa de la Ley Hipotecaria que se señala no puede hacerse prescindiendo de la normativa autonómica reguladora del Libro de Edificio en el Principado de Asturias y si su implantación es a partir del mes de agosto del 2007, es indudable que solo podría requerirse la aportación de dicho libro a las edificaciones terminadas a partir de agosto del 2007.»

IV

El registrador suscribió informe el 15 de octubre de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 5, 7, 9 y 19 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 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; 2 del Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el Principado de Asturias; 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; 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, 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 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. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible un acta de finalización de obra nueva situada en la Comunidad Autónoma de Asturias en el que el registrador señala como defecto la no aportación del correspondiente libro del edificio referente a la edificación que se declara terminada.

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 la Dirección General de los Registros y del Notariado vino manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio, 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, modificó 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 para 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.

4. 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.

5. 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, aquellas 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 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 Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

6. 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 del Principado de Asturias, el Decreto 41/2007, 19 de abril, por el que se aprueba el «Libro del Edificio» en el Principado de Asturias, señala en su artículo 2 que «el libro del edificio será obligatorio en todos los edificios destinados a vivienda o residencia de carácter permanente cuyo uso principal este comprendido en los grupos recogidos en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que se construyan en el ámbito territorial del Principado de Asturias», sin exceptuar las viviendas unifamiliares.

Que el destinatario del libro del edificio no es sólo el adquirente del edificio se deduce del artículo 9 del Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el libro del Edificio en el Principado de Asturias, en el que se establece lo siguiente: «El Libro del Edificio estará a disposición de todos los copropietarios, así como de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias».

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 41/2007 del Principado de Asturias, 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, en el sentido de que el seguro decenal tiene una duración temporal, mientras que el libro del edificio tiene vocación de permanencia.

No obstante, si la terminación de la obra se realizara por antigüedad, los requisitos exigidos no serán los previstos en el apartado 1 del 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, sino los previstos en su apartado 4, en el que no se exige que se aporte el libro del edificio, sin perjuicio de ser exigible en todo caso la georreferenciación de la parte edificada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos vistos.

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 noviembre de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.