

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7123 *Resolución de 29 de mayo de 2017, 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 Igualada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto doña Paula Alonso Rodríguez, notaria de Barcelona, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Igualada número 2, don David Jesús Melgar García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de junio de 2016 ante doña Paula Alonso Rodríguez, notaria de Barcelona, con el número 1.268 de protocolo, se declaró una obra nueva en la finca registral número 4.658 de Collbató, inscrita en el tomo 2.057, libro 122, folio 31 del Registro de la Propiedad de Igualada número 2. Dicha obra nueva fue declarada por doña P. R. S. y don J. G. I., propietarios del solar «en régimen de autopromoción según manifiestan y para uso propio».

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Igualada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registre d'Igualada 2 Escritura: declaración obra nueva terminada Asiento: 1311 Diario Entrada: 115/2017 Nota de calificación Hechos Se presenta escritura pública de declaración de obra nueva terminada sobre la finca nº 4.658 de Collbató, autorizada el día veinte de junio de dos mil dieciséis, por la Notario de Barcelona Doña Paula Alonso Rodríguez (prot. 1268). Fundamentos jurídicos Libro edificio: Conforme a la Disposición Adicional 2ª de 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, el Libro del Edificio debe aportarse para su depósito en el Registro de la Propiedad, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. En el mismo sentido, RRDGRN de 8 IX y 26 X 2016. Por lo tanto, no cabe la mera aportación física de un CD, sino que es necesario que el promotor de la obra manifieste en forma auténtica (con firma electrónica o por otro medio fehaciente, como por ejemplo, acta notarial de manifestaciones) que el CD que presenta (y que deberá quedar suficientemente identificado) contiene el Libro del Edificio de la obra correspondiente (también identificada), así como que el mismo reúne o se ajusta al contenido exigido por el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y disposiciones concordantes. El defecto se considera subsanable, no tomándose anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra la presente calificación (...) Igualada, 13 de febrero de 2017 El Registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don David Melgar García con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Paula Alonso Rodríguez, notaria de Barcelona, interpuso recurso mediante escrito de fecha 7 de marzo de 2017 en el que alega los siguientes fundamentos de Derecho: «Primero.—La DGRN, realizando una interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable, había venido manteniendo en reiteradas, que la exigencia de depósito del Libro del Edificio carecía de justificación en el supuesto de que la obra nueva declarada fuese una vivienda unifamiliar de uso propio de los propietarios declarantes, sin vocación de ser transmitida a tercero, al no darse el supuesto de hecho de la norma: la contemplación de la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma. En resolución de 8 de septiembre de 2016, invocada por el Registrador en su calificación, la DGRN revisó, a la luz de los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, su doctrina anterior, entendiendo el libro del edificio como requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, también en los supuestos de autopromoción de vivienda unifamiliar para uso propio, y únicamente excepcionado por la antigüedad de la edificación. Apunta la Resolución invocada, en cuanto al Libro del Edificio que: 1) Su inclusión en los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria como requisito de inscripción de "edificaciones", sin distinción alguna, es una norma de efectación registral dictada al amparo de la competencia exclusiva del Estado en relación con el Registro de la Propiedad. 2) Advierte que el carácter registral que fundamenta la competencia estatal, ha de coherencia con la "materialidad" de otras normas substantivas sustraídas a la competencia del Estado, es decir, aquéllas materias sobre las que las CCAA hayan legislado en ejercicio de sus competencias. Tal ocurre en Catalunya vid. Artc. 7 de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre. Dice literalmente la resolución: "En este sentido, el depósito del Libro del Edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima del depósito" 3) Y apunta también la Resolución —Fundamento 3 párrafo 6— que "la novedosa función registral de la publicidad del Libro del edificio no puede desligarse del ámbito material en que se enmarca, cual es la protección de los derechos de consumidores y usuarios de inmuebles"... , pólize legislativa que se expresa en la obligación que a los Notarios y Registradores impone el artículo 81.2 del RD legislativo 1/2007 de 16 de noviembre (TRLGCU). El precepto no hace más referencia que la genérica al deber de información respecto de cualquier aspecto "normado" en la contratación en masa, que tutele la posición jurídica del consumidor, esto es, al que lo sea según la propia Ley define. Segundo.—Abordo en primer lugar el primero de los matices o límites que la propia resolución invocada impone a su aseveración inicial, cual es el derecho material catalán. Dispone el artículo 25 de la Ley de la Generalitat de Catalunya 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su punto 3, que "Los promotores deben entregar el libro del edificio a la persona adquirente si esta es la única propietaria. En posteriores transmisiones, el libro debe entregarse siempre a los nuevos adquirentes. En caso de una comunidad de propietarios, debe entregarse el libro al presidente o presidenta, el cual debe hacer saber a los propietarios que lo tienen a su disposición". Este artículo 25 de la ley 18/2007 encuentra su desarrollo reglamentario en el "Real Decreto 67/2015 de 5 de mayo para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio", que en su artículo 19.1 dispone: "Artículo 19 El libro del edificio de los edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación: 1. La formalización del libro del edificio debe ser previa a la formalización de la primera venta o transmisión de las viviendas del edificio desde la construcción o de la gran rehabilitación." La ley catalana define de forma clara el supuesto de hecho de la norma, cual es la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma, supuesto de hecho que no se produce en el caso de la obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar construida en régimen de autopromoción y para uso propio del declarante. Tercero.—Abordo a continuación el segundo de los matices indicados en el fundamento primero: la necesidad de enmarcar la novedosa función registral de la publicidad del Libro del edificio en el ámbito material de la protección de los derechos de consumidores y usuarios de inmuebles. A la protección de

los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario dedica su libro IV la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Dentro de este título, el capítulo VI se refiere a la transmisión y arrendamiento de la vivienda. Concretamente el artículo 64 establece los requisitos previos para poder suscribir un contrato de transmisión de una vivienda terminada de nueva construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta, y uno de ellos, el establecido en la letra d) es haber formalizado el correspondiente libro del edificio. No obstante el artículo 65 que enumera cual es la documentación que los transmitentes de viviendas nuevas deben entregar a los adquirentes, no hace mención alguna del Libro del Edificio. Ambos preceptos (artículos 64 y 65) son los que toma en consideración el artículo 132 de la misma ley para organizar la colaboración de Notarios y Registradores en su aplicación. Este artículo comienza diciendo: "Requisitos para transmitir o ceder el uso de viviendas Los notarios, antes de autorizar la suscripción de un acto de transmisión o cesión del uso de viviendas, deben exigir el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, especialmente las siguientes...". Resulta evidente que las exigencias de la legislación catalana, en el ámbito de la protección de los consumidores y usuarios de vivienda, no resultan aplicables al supuesto que nos ocupa, pues la escritura de Declaración de Obra Nueva no contiene acto traslativo alguno de aquello que se dice acabado para uso propio y que no tiene más copropietarios que los cónyuges otorgantes. Cuarto.–La disposición adicional segunda de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y el Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015, debe entenderse en el ámbito de su objeto, cual es la regulación de los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, sin que en ningún caso pueda establecer nuevas obligaciones no previstas por la legislación aplicable. Ley de la Vivienda de Catalunya, y su desarrollo reglamentario, dice lo que dice y lo que no dice no puede ser sobrentendido, por más que ello viniera a ornar, acaso sin embellecer, una modernísima y garantizadora norma registral».

IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria; 1, 2 y 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 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 Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; el artículo 25 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, el Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo, 11 de abril y 7 de junio de 2011, 16 de mayo de 2013, 11 de enero, 6 y 8 de septiembre y 26 de octubre de 2016 y 9 de enero y 6 de febrero de 2017 y las que en las mismas se citan.

1. En primer lugar y con carácter previo debe pronunciarse este Centro Directivo sobre el órgano competente para resolver el presente expediente. Tal cuestión es resuelta tanto por el artículo 324 de la Ley Hipotecaria al disponer que «las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado», junto con la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, en su artículo 1 al disponer que «la presente ley regula el régimen

de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o de sus cláusulas concretas que deben inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, siempre y cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva o junto con otros motivos, en normas del derecho catalán o en su infracción». Tal dualidad normativa ha sido interpretada por este Centro Directivo (por todas, Resolución de 7 de junio de 2011), en el sentido de que el registrador debe examinar si se recurre fundándose exclusivamente en Derecho catalán, en cuyo caso es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña o si se fundamenta además en otras normas o motivos ajenos al Derecho propio, en cuyo caso el registrador debe remitir el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por tanto, en el presente expediente, como posteriormente veremos al ser alegadas tanto normas del Derecho catalán como normativa estatal, resulta competente esta Dirección General de los Registros y del Notariado para pronunciarse sobre el mismo.

2. Se debate en el presente recurso si es exigible el libro del edificio para la inscripción de una declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar realizada por los titulares del solar manifestando su carácter de autopromotores y su destino para uso propio.

Tal cuestión se encuentra regulada en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo establece que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca».

Por tanto el depósito del llamado libro del edificio es exigido en las obras nuevas terminadas que se formalizan al amparo del artículo 20.1 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, pero no a las que se formalizan al amparo de su apartado cuarto en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, las llamadas obras nuevas antiguas.

3. Respecto de la obra nueva terminada se acreditan debidamente, a juicio del registrador, el cumplimiento de los demás requisitos objeto de calificación (licencia municipal, certificado de final de obra y certificado descriptivo de obra y acreditativo de su estado constructivo, certificado de eficiencia energética), debiendo limitarse el estudio a la necesidad de aportar el libro del edificio para construcciones declaradas por un autopromotor.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero señala, tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca».

En 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 las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

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 depósito.

4. Por tanto debemos referirnos a la legislación autonómica para concretar la exigencia de aportar el libro del edificio en los casos de declaraciones de obras nuevas terminadas declaradas por un autopromotor.

En este sentido hay que referirse por tanto a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña que regula la exigencia del depósito del libro del edificio en su artículo 25. De tal precepto conviene destacar los párrafos terceros y cuarto, al disponer que: «3. Los promotores deben entregar el libro del edificio a la persona adquirente si esta es la única propietaria. En posteriores transmisiones, el libro debe entregarse siempre a los nuevos adquirentes. En caso de una comunidad de propietarios, debe entregarse el libro al presidente o presidenta, el cual debe hacer saber a los propietarios que lo tienen a su disposición. 4. El promotor o promotora o el propietario o propietaria único del edificio debe depositar una copia del libro del edificio en la oficina del Registro de la Propiedad donde esté inscrito el edificio. El cumplimiento de esta obligación debe hacerse constar de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria. La copia del libro del edificio puede presentarse en soporte informático y queda archivada en el Registro de la Propiedad durante la vida útil del edificio».

De la interpretación del dicho precepto resulta la imposición de dos obligaciones distintas en relación al libro del edificio: Por un lado, la de entregar una copia del mismo al adquirente bien sea por el promotor o el propietario en posteriores transmisiones (párrafo

tercero); y la del depósito del mismo en el Registro de la Propiedad donde conste inscrito el inmueble por parte del «promotor o promotora u propietario o propietaria único del edificio» (párrafo cuarto).

Sin lugar a duda el objeto del presente expediente se refiere a la segunda de las obligaciones, es decir, el depósito registral de libro del edificio. En cuanto al elemento objetivo se refiere a «edificio», sin que en el artículo 3 de la propia Ley 18/2007 relativo a definiciones contenga limitación alguna en cuanto a tal término, por lo que debe entenderse referido a cualquier edificación. En cuanto al elemento subjetivo, resulta una obligación que se impone tanto al promotor como al propietario único, con lo que parece que no puede ser estimada la pretensión de la recurrente de que le sea inaplicada tal obligación a los autopromotores. Dicha conclusión en ningún momento queda desvirtuada por aplicación del Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio, ya que además de desarrollar los preceptos anteriormente citados en base al principio de jerarquía normativa, el mencionado artículo 19 en el recurso interpuesto, se encuentra dentro del Capítulo 5 titulado «el libro del edificio en los edificios de viviendas», y concretamente en su Sección primera bajo la rúbrica «el libro del edificio de los edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación», sin poder por tanto contradecir lo anteriormente dispuesto para una vivienda unifamiliar declarada por un autopromotor.

Además, el artículo 21 del citado Decreto 67/2015, sin distinguir un régimen especial para el autopromotor, indica que «el libro del edificio tiene que estar a disposición de todos los copropietarios del edificio y de los representantes de la Administración que han de velar por el cumplimiento de las disposiciones que lo regulan»; reiterando su apartado 2 que «el libro del edificio se ha de depositar inicialmente, antes de la transmisión de las viviendas, en el Registro de la Propiedad que corresponda según la situación y la ubicación del edificio».

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, 29 de mayo de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.