

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8146 *Resolución de 29 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Toledo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por don C. G. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Toledo número 2, doña María Luz Sánchez-Jáuregui Lázaro, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.

Hechos

I

Mediante acta autorizada por el notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badía, el día 22 de enero de 2018, con el número 168 de protocolo, se declaró la finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 1.663 del término municipal de Cobisa.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Toledo número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Se encuentra presentada en este Registro, pendiente de despacho, la escritura autorizada el 22/01/2018 por el Notario de Toledo don Nicolás Moreno Badía, protocolo 168/2018, que motivó el asiento de presentación 1163, en el Diario 65, el día 29/01/2018.

Fundamentos de Derecho:

Examinado el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la ley hipotecaria y visto lo dispuesto en su artículo 9.a) y en el artículo 202 de la misma, según el cual: “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de 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.” y vistos los arts 45 y siguientes del R/D 1093 de 4 de julio de 1997 por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, y en concreto lo dispuesto en el art. 46 los arts. 19 y ss. de la Ley de Ordenación de la edificación y la Instrucción de la D.G. Registros y Notariado de 11 de septiembre de 2000, que regulan la necesidad de constitución del seguro decenal y de los requisitos para su inscripción, el artículo 7 de la citada ley de

Ordenación, el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el artículo 169 de la Ley de ordenación del Territorio y la actividad urbanística de Castilla La Mancha y la Resolución-Circular 26/07/2007 resolviendo consulta de la Asociación de Promotores Constructores de España sobre el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 27 de mayo, de Suelo según la cual: “no se autorizarán por los Notarios ni se inscribirán por los Registradores de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obra de edificaciones sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación (en lo sucesivo LOE) sin que se les acrediten tanto el seguro decenal regulado en el artículo 19 de la citada Ley, como los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el Libro Edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE. En él se integrarán el proyecto, la identificación de los agentes intervinientes, licencias, y demás requisitos exigidos por el citado artículo 7 de la ley 38/1999 y en su caso los demás requisitos exigidos por la legislación autonómica como integrantes del mismo”, resulta la siguiente:

Calificación:

- A los efectos de llevar a cabo el oportuno archivo registral del libro del edificio de la obra, deberá aportarse este en fichero informático, formato PDF, firmado electrónicamente por el técnico que haya intervenido en su elaboración, o, en su defecto, acompañado de instancia suscrita por el promotor con la firma legitimada notarialmente.
- Asimismo deberán aportarse las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación en formato GML.

Toledo, siete de febrero del año dos mil dieciocho La Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora).

Contra la calificación negativa precedente (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. G. C. interpuso recurso el día 12 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Hechos: (...)

En relación a la entrega del libro de edificio el recurrente considera que, efectuando una interpretación flexible de las normas aplicables, no sería exigible a efectos de registro cuando se trata de construcción de viviendas de autopromoción, es decir, aquéllas en las que el promotor y propietario de la vivienda es la misma persona.

Fundamentos de Derecho:

Primero.

En el presente caso, los declarantes de la obra nueva finalizada habían declarado en la escritura de préstamo hipotecario formalizada en virtud de escritura pública autorizada en Toledo, por el notario D. Álvaro Cobián Echeverría, inscrita en el Registro de la Propiedad de Toledo n.º 2 el 02/11/2018, que el importe del préstamo se destinará a la construcción de la vivienda descrita en la que los prestatarios fijarán su residencia habitual (cláusula 7.ª) por lo que la obra nueva en construcción se lleva a cabo para uso propio, de modo que los declarantes son, a la vez que promotores de la edificación, propietarios y usuarios finales de la misma.

La Dirección General de los Registro y del Notariado (en adelante DGRN), en reiteradas resoluciones (las resoluciones de 10 de diciembre de 2008, 15 de diciembre de 2008, 17 de diciembre de 2008, 22 de diciembre de 2008, 9 de diciembre de 2008, 13

de diciembre de 2008, 18 de diciembre de 2008, 19 de diciembre de 2008 y otras), venía realizando una interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable (artículo 19.1 de la Ley estatal de Suelo; artículo 7 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), de la que se desprende que, en último extremo, no se pretende tutelar con dichas disposiciones legales el interés del promotor sino el de los ulteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponer la exigencia del Libro de Edificio, por destinarse a uso propio del promotor, y por ello no se da el supuesto de hecho de la norma: la contemplación de la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma.

Por tanto, la DGRN había venido manteniendo 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.

Como está declarado en la escritura de obra nueva en construcción ya mencionada, la obra se inició el 17 de septiembre de 2015. Los recurrentes, como auto promotores de una vivienda, confiados en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de no exigencia del Libro de Edificio en el momento en que se inició la obra, no se preocuparon en la confección del mismo por lo que a fecha actual carece de él.

En ese contexto, es imposible dar cumplimiento a lo que pide la nota (acreditar la entrega al propietario del libro del edificio), por la razón de que tal libro es un documento complejo compuesto, a su vez, por otros de diversa procedencia, algunos de los cuales no se los entrega nadie al promotor, sino que los acarrea él mismo, como es el caso de la relación de los agentes que han intervenido en el proceso de edificación; otros, los producen juntamente constructor y promotor, como el acta de recepción de la obra; y otros, en fin, le serán entregados al promotor por un tercero que, en unos casos, será el arquitecto (en cuanto al proyecto y sus eventuales modificaciones, el certificado final de obra y las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio) y, en otros, será alguien distinto del arquitecto, como sucederá con las instrucciones de uso y mantenimiento de ciertas instalaciones del edificio (sistema de climatización, acumuladores de energía, etc.). Por todo ello, el artículo 7.1.d) del Decreto 81/2007, de 19 de junio, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, que regula el libro del edificio para edificios destinados a vivienda en dicha Comunidad, establece como obligación del promotor la de formalizar el libro del edificio, recabando y archivando la documentación generada en el proceso por el resto de los agentes para su entrega al propietario (art 5 del Decreto 81/2007). En suma, no cabe que el auto promotor se haga entrega a sí mismo del libro del edificio y es imposible técnicamente dar cumplimiento a lo que el Registrador exige en su nota de calificación.

Segundo.

En Resolución de 29 de mayo de 2017 de la DGRN, en sus Fundamentos de Derecho 3 y 4 establece que:

“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 al Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, ya mencionado, en cuya exposición de motivos se señala las competencias exclusivas en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha que le atribuye el artículo 31.1.2 de su Estatuto de Autonomía.

El art. 5 del Decreto 81/2007 regula la transmisión del libro de edificio estableciendo en su punto 1 que «El Libro del Edificio deberá entregarse por el promotor al propietario del edificio o persona en quien delegue de acuerdo con la normativa de aplicación, previa o simultáneamente a la entrega de las llaves y en todo caso, antes de la ocupación o toma de posesión de las vivienda». Desde luego, haciendo una interpretación lógica y finalista de esta norma no cabe que el auto promotor se haga entrega a sí mismo del libro de edificio, de la que se desprende a su vez que, en último extremo, no se pretende tutelar con dicha disposición el interés del promotor sino el de los posteriores usuarios/propietarios de la edificación distintos al promotor.

En definitiva, lo que la normativa autonómica exige es la entrega del libro de edificio a un propietario distinto del promotor, por lo que se colige que dicho libro no es exigible cuando de una autopromoción de vivienda habitual se trata.»

IV

La registradora de la Propiedad de Toledo número 2 emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

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 2, 7 y 8 del Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha; 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, 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 y 18 de enero, 22 de febrero y 7 y 29 de junio 2017 y 19 de febrero de 2018.

1. Es objeto de este recurso determinar si es inscribible un acta notarial de finalización de obra de una vivienda unifamiliar destinada a uso propio del promotor.

La registradora suspende la inscripción señalando que es necesario aportar el libro del edificio conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria y por no aportarse las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. Defecto este último que no ha sido objeto de recurso.

El recurrente alega, en síntesis, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la que no se exigía el libro del edificio para edificaciones destinadas a uso propio del promotor y que la normativa autonómica de Castilla-La Mancha se refiere a entrega de tal libro por el promotor, lo que debe entenderse en el sentido de que tratándose de autopromotor no hay obligación alguna de entrega.

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 Española «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 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 posteriores 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 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).

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 ó 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 de Castilla-La Mancha, el artículo 7 del Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, establece la obligación del promotor de formalizar el libro del edificio, y, además, el artículo 8 regula las siguientes obligaciones de gestión del libro por los propietarios: «a) Recibirán el Libro del Edificio junto al Acta de Entrega del Libro del Edificio. b) Tendrán a su cargo la custodia del Libro del Edificio, debiendo completar y actualizar su documentación, y deberán documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo. c) Validarán los documentos que se vayan aportando al Libro del Edificio, cuando no sean originales. Dicha validación se hará con la fecha y la firma de la persona que tenga encomendada la gestión del Libro del Edificio, sobre la fotocopia que se va a conservar en el archivo documental del Libro. d) Deberán tener siempre el Libro del Edificio a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo, así como de las Administraciones Públicas o autoridades competentes; y en su caso, permitir la reproducción de los documentos integrantes del mismo. e) Realizarán las operaciones de mantenimiento que se establecen en la Carpeta de Instrucciones de Uso y Mantenimiento, solicitando la presencia de profesionales o empresas legalmente autorizadas, cuando la situación lo requiera. f) En caso de venta de la vivienda, deberán transmitir al comprador la documentación que posean en relación con el estado, uso y mantenimiento de la misma. g) En caso de arrendamiento, el propietario deberá poner a disposición del arrendatario la documentación de la vivienda que le permita ejercitar su responsabilidad en el uso de la misma. En el caso de edificios en los que se haya establecido el régimen de propiedad horizontal, estas obligaciones recaerán en el Presidente de la comunidad de propietarios».

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. Y ello considerando también que el citado Decreto en su artículo 2 extiende el ámbito de aplicación a los edificios cuyo uso principal sea el de residencial vivienda «cualquiera que sea su tipología edificatoria y régimen de propiedad o tenencia».

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 81/2007, de 19 de junio, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, 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.

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

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 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.