

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15150 *Resolución de 8 de agosto de 2019, 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 Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.

Hechos

I

Mediante acta autorizada en Fuente Álamo de Murcia el día 23 de abril de 2019 por el notario de dicha localidad, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, con el número 417 de protocolo, se documenta la finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 45.225 del término municipal de Fuente Álamo.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, es objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«I Hechos:

1.º El documento calificado es copia de acta de fin de obra autorizada en Fuente Álamo de Murcia el día 23 de abril de 2019 por el Notario Don César-Carlos Pascual de la Parte, número 417 de protocolo, que causó el asiento de presentación. 1261 del Diario 28.

2.º Se declara el final de obra de las edificaciones que están en construcción en el ángulo Sur-Este de la finca 45225 de Fuente Álamo, que son una nave rectangular de 1.974,56 m², un lazareto de 16,85 m² un almacén de 16,85 m², una caseta para generador eléctrico de 16,85 m², siendo la superficie de parcela ocupada por las edificaciones en construcción de 2.025,11 m²

3.º Se acompaña CD que contiene: -un archivo GML, en el que se contienen unas coordenadas con las siguientes superficies: una, de 16,88 m², otra con una superficie de 16,88 m², otra de 1974.56 m², otra de 19,90 m², otra de 100 m² y otra de 16,88 m², que suman una superficie de 2.145 m²; - otro archivo. PDF en la que se contienen las coordenadas con la firma electrónica del técnico; otro archivo PDF con el informe de validación positiva del Catastro; y otro informe que contiene un pleno con las coordenadas.

4.º No se aporta el Libro del Edificio.

II. Fundamentos de Derecho

1.º Por ser las coordenadas aportadas coincidentes con lo manifestado en el documento, ya que superficie de parcela ocupada por las edificaciones en construcción es, según el título de 2.025 m² y en el archivo GML de 2145, 11 m², además de contener las coordenadas de otras edificaciones que no constan en el título. En este sentido, el

artículo 202, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria establece: “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”.

Como señala la resolución de la Dirección General de los Registros. y del Notariado de 8 de febrero de 2018, la reforma de la Ley Hipotecada operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que ‘la porción de suelo ocupada por cualquier edificación; instalación o plantación habrá de estar identificada, mediante sus coordenadas de referenciación geográfica’. Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que “en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también” (por los registradores al Catastro) “las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas”. En consecuencia, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”.

De la resolución del Centro Directivo de 23 de mayo de 2016, resulta que para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, sería requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habría de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando debería hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o Reg.Can95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente sería válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella. Además, solo sería exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada. De la citada resolución de 23 de mayo de 2016, resulta que la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca, sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

2.º Por no acompañarse libro del edificio en formato informático para ser archivado en el Registro con el contenido y requisitos del artículo 202 de la LH y resolución conjunta de la DGC y de la DGRN de 26 de octubre de 2015; en concreto, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. Todo ello teniendo en cuenta lo dispuesto en las siguientes normas: artículo 202 de la Ley Hipotecaria, artículos 5,7,9 y 19, disposición adicional segunda y disposición transitoria primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio de la Región de Murcia, 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, Ley 8/2005, de 14 de diciembre para la calidad en la edificación de la Región de Murcia, artículos 15 a 17 Ley 13/2015, de 30 de marzo de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y 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.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero señal, 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”.

Como señala la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2016, “... en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, (...) 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”.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 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). 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. El 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, lo que no sucede en el caso de la Comunidad Autónoma de Murcia.

Como señala la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 2018, “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 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”.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.–

Acuerdo, con fecha 9 de mayo de 2.019, suspender las operaciones registrales solicitadas por los defectos subsanables expresados bajo los números 1.º y 2.º de los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo del registrador (...)

Cartagena a 9 de mayo de 2019 La registradora (firma ilegible) Fdo.: M.ª del Carmen García-Villalba Guillamón.»

III

Don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, interpuso recurso contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2019, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«(...) dejando a un lado el defecto calificado, relativo a la discordancia entre las coordenadas contenidas en el archivo GML, confeccionado por el Arquitecto Técnico y las referenciadas en el título; nos circunscribiremos al segundo defecto señalado en la calificación, relativo al Libro del Edificio.

Y, aclarado lo anterior se ha de manifestar que este Notario no puede compartir el criterio de la señora Registradora; pues, aunque la cita de la Legislación y la doctrina de la DGRN, está correctamente citada y son muy pertinentes y oportunas al caso discutido en el presente recurso, sin embargo, las conclusiones que saca la Registradora de su lectura creemos son erróneas y equivocadas; y ello por los siguientes:

Fundamentos de Derecho

Primero. Con carácter previo y general hay que dejar bien afianzado, en la interpretación de las normas jurídicas, un principio básico, elemental y rotundo; cual es que:

“Las normas imperativas, las prohibitivas y las limitativas de derechos, no se presumen, ni se extienden a supuestos distintos ni a casos diferentes a los expresamente regulados en ellas; no admitiéndose la interpretación extensiva ni la analogía.”

O, dicho de otra manera más breve y con otro enfoque jurídico, “lo que no está prohibido, está permitido”.

Segundo. Con estos parámetros o vías jurídicas ya podemos entender e interpretar correctamente la normativa afectamente al presente supuesto; especialmente el Artículo 2 del vigente Decreto n.º 80, de 2 de noviembre de 2001, por, el que se regula el Libro del Edificio de la Región de Murcia (que tan magníficamente cita la Registradora en su nota calificadora). Veámoslo:

“Artículo 2. Ámbito.

Este Decreto será de aplicación en el Ámbito de la Región de Murcia, para los edificios de nueva construcción y los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda.

Así mismo, queda comprendido dentro del ámbito de aplicación de este Decreto el parque de viviendas existentes, que recibirán un tratamiento específico y diferenciado de la vivienda de nueva construcción.

En uno y otro caso, existirá una documentación específica denominada Libro del Edificio que en el primer caso se denominará de viviendas de nueva construcción y en el segundo Libro del Edificio Simplificado.”

Y, confirmando lo anterior la Disposición Transitoria del citado Decreto (que es la regulación específica sobre la materia), dice:

“Las promociones de edificios de viviendas con licencias o autorizaciones de obras anteriores a la entrada en vigor del presente decreto, se regirán por las disposiciones vigentes sobre la materia en el momento de su otorgamiento.” (...)

Pues bien, como se puede observar, es meridianamente claro e incuestionable que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito del Libro del Edificio a las edificaciones cuyo uso principal sea ¡¡¡vivienda!!!.

Y, siendo eso así, este Notario tiene que afirmar que, nunca ni jamás, ningún registrador de la zona ha exigido el Libro del Edificio para inscribir instalaciones de granjas destinados a la cría y engorde del ganado porcino, ovino o avícola (como en el presente caso) ni sus lazaretos, almacenes de aperos y desprendimiento de sus desechos.

Tanto la interpretación literaria, como la histórica, lógica, sistemática y teleológica conducen a estimar ridículo absurdo que una nave de cría y engorde de aves o de cerdos, necesite un Libro del Edificio (por mucho amor que se tenga a los animales).

Tampoco el Colegio de Arquitectos o Ingenieros de la Región de Murcia confecciona libro alguno para ese tipo de naves o dependencias (según se respondió a una consulta ad hoc de este Notario).

Tercero. Lo más sangrante de este asunto es que la doctrina autorizada de la DGRN ya ha resuelto un supuesto idéntico; es decir, con misma identidad de razón al presente en Resolución de fecha 17 de enero de 2017 (que también es citada magníficamente por la Sra. Registradora); confirmando la misma opinión que aquí: se defiende y se razona por este Notario:

Que la normativa material aplicable en estos casos (del Libro del Edificio) es la autonómica; y en la Comunidad de Murcia, sólo está previsto el Libro del Edificio para viviendas (como ha quedado antes demostrado).

En efecto, en dicha resolución (a propósito de un supuesto planteado en la Comunidad Castilla-La Mancha), y en su considerando o fundamento 52, dice: “Tal cuestión queda regulada en el Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula El Libro del Edificio para edificios destinados a viviendas en Castilla-La Mancha, y concretamente en su artículo 2 al establecer que ‘este Decreto será de aplicación en todo el territorio de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha para los edificios cuyo uso principal sea el de residencial vivienda, tanto de nueva construcción como para los resultantes de un proceso de rehabilitación integral, cualquiera que sea su tipología edificatoria y régimen de propiedad o tenencia”. En igual sentido se pronuncia la disposición final segunda al disponer que: “será obligatoria la aplicación del Decreto en todos aquellos edificios de viviendas de nueva construcción y para los resultantes de un proceso de rehabilitación integral cuya licencia de edificación se solicite a partir de la entrada en vigor del mismo”.

Concluyendo la citada Resolución de forma contundente: “Por tanto, debe concluirse que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda, sin poder extender tal requisito a las obras consistentes en naves industriales por aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria anteriormente visto”.

(...)

Cuarto. Finalmente, la opinión de la registradora de que la normativa vigente tiene que «excluir» de forma expresa la aplicación del Libro del Edificio a este tipo de naves o granjas avícolas es incorrecto; ya que la legislación de la Comunidad Autónoma de Murcia se refiere claramente al Libro del Edificio respecto de “los edificios... cuyo uso principal sea vivienda” (artículo 2 párrafo 1), y lo vuelve a reiterar en el párrafo 22, al hablar de “viviendas”. Y se insiste en la Disposición Transitoria que, habla igualmente de “edificios de viviendas”.

Se trata, en suma, de una clara exclusión de su exigibilidad a otro tipo de construcciones. Lo que ocurre es que es tan palmario ese efecto excluyente que una aclaración normativa ofendería la capacidad hermenéutica de cualquier jurista (in claris non fit interpretario)

Por si fuera poco lo anteriormente expuesto, el exigirse caprichosa y arbitrariamente por la señora Registradora el Libro del Edificio para un tipo de construcciones que excluye la propia Ley Autonómica que lo regula específicamente y rechaza la doctrina autorizada de la DGRN, supone, además de un coste innecesario y un perjuicio absurdo para el consumidor, una inútil y falsa alarma entre los ganaderos de la zona, la cual está salpicada de este tipo de granjas de animales.»

IV

La registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 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 1, 2 y 15 y la disposición sobre derogación y vigencia primera de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia; los artículos 1, 2 y 5 del Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia; 1, 2 y 5 de la Orden del consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Región de Murcia de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción; 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, 17 y 18 de enero, 22 de febrero y 7 y 29 de junio 2017, 19 de febrero de 2018 y 29 de mayo de 2018.

1. Es objeto de este recurso determinar si es inscribible un acta notarial de finalización de obra de una nave destinada a la cría y explotación avícola.

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 (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

El recurrente alega, en síntesis, la doctrina de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2017, así como la ausencia de referencia alguna a edificaciones industriales en la normativa que regula el libro del edificio en la Región de Murcia.

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. En base al citado artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero 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 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 consistentes en naves industriales. Tal cuestión queda regulada en el Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia, y concretamente en su artículo 2 al establecer que «este Decreto será de aplicación en el ámbito de la Región de Murcia, para los edificios de nueva construcción y para los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda». Asimismo, la Orden de 4 de octubre de 2010, que desarrolla el citado Decreto, también limita su ámbito señalando que «será de aplicación a todos los edificios de viviendas de nueva construcción, incluidas las unifamiliares, y a los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda».

Por tanto, debe concluirse, en forma análoga al supuesto de la Resolución de 17 de enero de 2017 -invocada por el recurrente-, que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda, sin poder extender tal requisito a las obras consistentes en naves industriales por aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria anteriormente visto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 8 de agosto de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.