

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10991** *Resolución de 26 de octubre de 2016, 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 Sepúlveda, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don P. A. C. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sepúlveda, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Sepúlveda, don Antonio Manuel Martínez Cordero, el día 2 de julio de 2016, con el número 519 de protocolo, se solicitó la inscripción de declaración de obra nueva terminada en la que se hace constar que se trata de una vivienda unifamiliar destinada a uso propio del promotor.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Sepúlveda, diecinueve de julio del año dos mil dieciséis. Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: Se presenta una escritura de obra nueva que se suspende en base a los siguientes hechos. 1. No se acompaña libro de edificación telemático para ser archivado en el registro con el contenido del artículo 202 de la LH y resolución conjunta de la DGC y de la DGRN de 26 de octubre de 2015. 2. Debe hacerse constar las coordenadas georreferenciadas ocupadas por las edificaciones no pudiendo tomar las de la referencia catastral porque la obra nueva se realiza sobre una finca de reparcelación y esta no puede modificarse por el artículo 201 de la LH y la certificación catastral no coincide con la descripción de la finca en el registro. Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la LH y artículo 202 de la LH y resolución conjunta de la DGC y de la DGRN de 26 de octubre del 2015 y artículo 201 de la LH. Formas de subsanación: Aportar el libro de edificación telemático. Contra la presente calificación (...) El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. Pedro Alfredo Álvarez González».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. C.R. interpuso recurso el día 1 de agosto de 2016 en base a los siguientes argumentos: «Hechos y fundamentos. En fecha 18 de julio 2016 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda, escritura de obra nueva firmada ante el notario de Sepúlveda con fecha 2 de julio 2016 número de protocolo 519/2016 de vivienda unifamiliar aislada (...) sita en Castillejo de Mesleón (Segovia), (...). La calificación desfavorable del registrador con la suspensión de la inscripción se basa en el hecho de no haber aportado libro de edificación telemático y no hacerse constar las coordenadas georreferenciadas ocupadas por la edificación. No me referiré segundo punto dado que según nos informa telefónicamente la oficina del registrador ha sido por error de la propia oficina y la finca consta correctamente

georreferenciada. La propia forma de subsanación del escrito de calificación desfavorable omite referencia a este punto. Respecto de la primera relativa a la aportación del libro de edificación telemático, este requerimiento no se ajusta a la doctrina reiterada por la DGRN para vivienda unifamiliar auto promovida y para eso propio como es este el caso, tal y como así figura en la escritura de referencia en su apartado quinto, sección a). Adicionalmente se aportó en la escritura un Certificado del Técnico Director de las Obras, Doña A. B. A., de fecha 8 de junio de 2016, con firma legitimada ante Notario y constando en el mismo que ha sido entregado al promotor el correspondiente Libro Edificio. Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10, 12, 13, 15, 17, 18, 19 y 22 de diciembre de 2008, y las de 8 de enero y de 25 de mayo de 2009, defendieron que si se trataba de vivienda para uso propio, de suerte que los declarantes son promotores, propietarios y usuarios finales, no tiene sentido el acreditar la entrega al propietario de dicho Libro, por cuanto muchos, de los datos que se recogen en él, los aporta el mismo promotor. De igual modo que se dispensa del seguro decenal, idéntica razón existe para la dispensa de la exigencia de la aportación de dicho Libro, ya que lo que se tutela no es el interés del promotor sino de los usuarios de la edificación. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria y resolución conjunta de la DGC y de la DGRN de 26 de octubre de 2015 al que hace referencia el Sr. Registrador para suspender la inscripción, nada debe alterar lo expuesto, pues se está limitando a reconocer, en sede hipotecaria y, por cierto, completamente extraña al proceso edificatorio, el archivo del libro del edificio en los casos en los que, conforme a la normativa aplicable, éste deba ser objeto de depósito. No parece lógico que, vía una norma cuyo fin es la coordinación catastro-registro, se intente modificar de facto otras normas con el mismo rango legal, como es la Ley del Suelo, la Ley de Ordenación de la Edificación o la normativa autonómica. Por tanto, la única interpretación que queda es la integradora. El registro de la propiedad tiene por objeto la publicidad de situaciones jurídico-reales, que en el caso de la autopromoción, esto se produce automáticamente por el hecho de haber construido el propio usuario final, en los términos dispuestos por la normativa aplicable, sin que la acreditación de que el «autopromotor» disponga del libro del edificio condicione la «patrimonialización» de la construcción. Por tanto solicito: Que se revoque la calificación, acordando la inscripción puesto que no procede exigir que se acredite el depósito del Libro del Edificio al propietario porque la vivienda se destina a uso propio del promotor y carece de justificación imponerme la obligación de aportar el libro del edificio que yo mismo he promovido y cuyas circunstancias conozco».

#### IV

El registrador suscribió informe el día 23 de agosto de 2016 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; 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; la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León; 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; la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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, 16 de mayo de 2013 y 8 de septiembre de 2016.

1. Es objeto de este recurso determinar si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar destinada a uso propio del promotor.

El registrador suspende la inscripción de la declaración de obra nueva, señalando que es necesario aportar el libro del edificio conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria y por faltar las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. Defecto este último que no ha sido objeto de recurso.

El recurrente señala que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria hay que ponerlo en relación con la Ley de Ordenación de la Edificación y con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la que no exige el libro del edificio para edificaciones destinadas a uso propio del promotor.

2. Como se ha señalado en la Resolución de 8 de septiembre de 2016, la doctrina que esta Dirección General ha venido manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio ha sido recogida en varias Resoluciones (cfr. «Vistos») señalando, 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.

3. Expuesta la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo, se estima su revisión, consecuencia de los cambios introducidos por la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en el que se modifica el artículo 202 y en su párrafo tercero señala 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. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el artículo 21 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda dispone: «1. Los promotores deben entregar el Libro del Edificio al primer adquirente y, en posteriores transmisiones, el libro debe entregarse siempre al nuevo adquirente. En caso de una comunidad de propietarios, debe entregarse el libro a su presidente, dando conocimiento de su existencia al resto de propietarios, así como que lo tienen a su disposición. 2. En los términos previstos en la normativa que resulte de aplicación, el promotor deberá proceder al depósito de un ejemplar del Libro del Edificio, acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, en que se acredite que ése es el Libro del edificio y que le ha sido entregado al promotor».

Por ello, según la normativa autonómica aplicable, no existe una norma que exima del depósito previo en el Registro del libro del edificio para los supuestos de autopromoción.

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del artículo 21 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda, 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.

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

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 octubre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.