

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1223 *Resolución de 18 de enero 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 Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.

Hechos

I

Mediante acta autorizada en Ejea de los Caballeros el día 22 de septiembre de 2016 por la notaria de dicha localidad, doña María del Carmen Galán Bermejo, con el número 614 de protocolo, se declaró la finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 6.372 del término municipal de Luna.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros Nota de calificación negativa relativa al despacho del documento presentado bajo el asiento 769 del Diario 114 de veintiséis de Septiembre del año dos mil dieciséis. Protocolo n.º 614/2016 de 22/09/2016 de María del Carmen Galán Bermejo. Suspendida la inscripción de la precedente acta notarial de finalización de obra al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y demás concordantes de la legislación hipotecaria al amparo de los siguientes Hechos: 1.–En la fecha arriba indicada se presentó la referida acta a efectos de hacer constar la finalización de la obra nueva declarada sobre la finca registral 6372 de las de Luna, en virtud de su inscripción 3.^a, motivada por la escritura de obra nueva otorgada ante la notario de Ejea de los Caballeros, señora María del Carmen Galán Bermejo el 3 de mayo de 2016, n.º 302 de protocolo. 2.– Se hace constar además que mediante la inscripción 3.^a de la finca, practicada en virtud de escritura de préstamo hipotecario otorgada en esa misma Notaría el 3 de mayo de 2016, n.º 303 de protocolo, quedó constituida a favor de la entidad Ibercaja Banco, SA, hipoteca en garantía de un préstamo por un importe de 300000 €, destinado a la dicha explotación ganadera, que es precisamente la obra nueva, cuya finalización ahora se declara. Fundamentos de Derecho Debe aportarse, para su archivo registral el Libro del Edificio, relativo a las edificaciones existentes sobre la finca, requisito este, que desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio, es de aplicación, para la inscripción de cualquier edificio, destinado a cualesquiera de los usos que enumera el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, entre los que se incluyen expresamente el agropecuarios y el industrial, según resulta del tenor literal del artículo 202 de la ley hipotecaria. Dicho Libro Edificio, deberá ser elaborado, por el técnico director de las edificaciones declaradas sobre la finca registral 6372 de las de Luna, en virtud de la escritura de declaración de obra nueva en construcción, otorgada en esa misma Notaría el 3 de mayo de 2016, n.º 302 de protocolo, que causó la inscripción 2.^a de la finca, y habrá de tener el contenido que especifica el artículo 7 de la Ley 8/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y presentarse en el formato -soporte informático, formato PDF- establecido al efecto por la

disposición adicional 2.^a de la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y el 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 el Registro. Contra esta decisión (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Temprado Aguado registrador/a de Registro Propiedad de Ejea de los Caballeros a día seis de Octubre del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2016, atendiendo a los siguientes razonamientos: «Primero. Calificación recurrida (...) Segundo.—Solicita la Notario que sea considerado, con carácter general, y dado el destino de la construcción declarada, explotación porcina, el criterio interpretativo que para cualquier tipo de norma establece el artículo 3 del Código Civil, cuyo texto considera innecesario reproducir. Y conforme al mismo interpretado el tenor del artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación cuando pese a citar la edificación agropecuaria en su apartado primero excluye en el segundo aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. Y que dichas construcciones declaradas tienen por destino el desarrollo de actividad propia de los declarantes, a cuyo efecto han sido promovidas, con lo que invoca la recurrente el criterio que ha sido admitido para excluir el requisito pedido en el supuesto de autopromoción de vivienda para uso propio, esto es que la exigibilidad de dicho Libro del Edificio lo es para su entrega a los usuarios finales del edificio, condición esta de usuarios finales que se da en dichos declarantes de la obra acabada. Pone de manifiesto asimismo que en el supuesto del Recurso que motivó Resolución de 28 de septiembre de 2016, tal exigencia, en construcción del mismo destino, había ya sido revocada en la calificación sustitutoria que precedió a dicho Recurso, interpuesto por otros aspectos no revocados».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de noviembre de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 19 bis, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 108 y 127 del Reglamento Hipotecario; 2 y 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 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 8 de febrero, 6 y 8 de septiembre y 26 de octubre de 2016 y 9 de enero de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si es necesario aportar el libro del edificio para la constancia registral de una finalización de obra.

Alega la recurrente que, a su juicio, es innecesario aportar el mismo ya que se excluyen del ámbito de la Ley de Ordenación de la Edificación las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta; si bien el funcionario calificador entiende que el requisito de la «escasa entidad constructiva» es un concepto jurídico indeterminado que no puede apreciarse por el mismo en el seno del procedimiento registral. Además, aporta como argumento que impediría apreciar su concurrencia el hecho de

constar inscrita una hipoteca sobre tal inmueble para garantizar un préstamo destinado a tal construcción por importe de 300.000 euros.

2. En cuanto al fondo del asunto, la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, 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». Como ha afirmado esta Dirección General (Resoluciones de 8 de septiembre y 26 de octubre de 2016), 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, circunstancia que no resulta de la normativa aragonesa.

3. En cuanto a la excepción alegada por el recurrente, la letra a) del apartado 2 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exceptúa del ámbito de aplicación de la Ley «aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta».

De este precepto se deducen tres requisitos que han de concurrir cumulativamente para excepcionar la aplicación de la Ley: a) que se trate de construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica; b) que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público, y c) que se desarrollen en una sola planta. Si bien los mencionados en segundo y tercer lugar son circunstancias objetivas que pueden ser apreciadas por el registrador según las circunstancias expresadas en la documentación presentada a inscripción, no ocurre lo mismo con la primera de ellas ya que la «escasa entidad constructiva y sencillez técnica» implica un juicio de valor de carácter técnico. Por todas las consideraciones anteriores, el defecto debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 18 de enero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.