

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1222** *Resolución de 17 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 Cuenca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra.*

En el recurso interpuesto por don Jesús Domínguez Rubira, notario de Cuenca, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 12 de septiembre de 2016 ante don Jesús Domínguez Rubira, notario de Cuenca, con número de protocolo 1.078, se declaró una ampliación de obra nueva declarada por antigüedad sobre la finca registral número 2.158 de Carboneras de Guadazaón del Registro de la Propiedad de Cuenca. Dicha finca consta inscrita como solar sito con una superficie de 1.240 metros cuadrados. Sobre la misma existe ya declarada una nave industrial de 90 metros cuadrados de solar y una superficie útil de 80 metros cuadrados en cada una de sus plantas. En la mencionada escritura se declara una ampliación de la obra de una nave «(...) destinada a industria cárnica, en forma de «L», situada al norte de las antes descritas, con una superficie construida en una sola planta de cuatrocientos nueve metros cuadrados (409m²)». Dicha obra tiene una antigüedad del año 1983, según resulta de certificación catastral, y se acredita la inexistencia de expediente de disciplina urbanístico incoado sobre dicha edificación mediante certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento con el visto bueno de la alcaldesa-presidenta de fecha 2 de agosto de 2016.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. B. B., el día 14/09/2016, bajo el asiento número 1295, del tomo 107 del Libro Diario y número de entrada 3526, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Cuenca Jesús Domínguez Rubira, con el número 1078/2016 de su protocolo, de fecha 12/09/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: De conformidad con lo establecido por los artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 5, 7, 9 y 19 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación; artículo 28 de la Ley del Suelo 7/2015; artículo 81 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, así como la Resolución de la Dirección General publicada el 30 de Septiembre de 2016, es necesario acompañar en todas las obras nuevas, sin excepción por su finalidad, el Libro del Edificio. Dicho libro deberá 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. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Cuenca, a

cuatro de octubre del año dos mil dieciséis El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Manuel Alonso Ureba».

III

Mediante escrito, de fecha 21 de octubre de 2016 el notario autorizante solicitó «la calificación del Registrador sustituto», correspondiendo la misma a la registradora de la Propiedad interina de Cifuentes, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, quien, mediante escrito de fecha 14 de noviembre de 2016 «se opone a dicha calificación al haberse subsanado el defecto alegado en su calificación, habiéndose aportado por el presentante el documento complementario que se le pidió como necesario para la inscripción, según consta en un escrito remitido por el Registrador sustituido de fecha 8 de noviembre de 2016 y recibido por fax ese mismo día».

IV

Contra la nota de calificación sustituida don Jesús Domínguez Rubira, notario de Cuenca, interpuso recurso el día 17 de noviembre de 2016, mediante escrito en el que alega que «I.—Según doctrina consolidada de la DGRN la subsanación de defectos puestos en las notas de calificación y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador (Rs 11 de enero de 2016). II.—En la escritura calificada se documenta la declaración de obra nueva de dos naves con destino a industria cárnica. Una de la obras declarada es antigua y otra reciente, aportando licencia de obras y certificación de técnico competente. El artículo 202,3 LH señala que «salvo que por la antigüedad de la edificación no fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real». En base a este precepto, se añade un requisito nuevo a efectos de la inscripción de las declaraciones de obra nueva terminada, cual es la necesidad de aportar el Libro del edificio. Y esta exigencia va dirigida, en principio, a todo tipo de edificaciones, sean viviendas o industriales, como es el caso. Todo lo anterior lo hace constar la D.G.R.N. en la reciente resolución de ocho de noviembre pasado, citada en la nota de calificación que se impugna. Pero también indica la alta dirección que, con todo, debe insistirse en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladora de los requisitos de la inscripción y cuya competencia es estatal, con otras de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en el ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad. En este sentido, la D.G. sanciona que el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito». Continúa indicando el recurrente que «III.—En la comunidad autónoma de Castilla la Mancha el Decreto 81/2007 de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda, indica en su artículo 2, bajo la rúbrica «Ámbito de aplicación» que este Decreto será de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, para edificios cuyo uso principal sea 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 (...) Como se ha indicado, la escritura objeto de calificación lo es de obra nueva de naves con destino a industria cárnica, por lo que quedan fuera del ámbito de aplicación del indicado Decreto, el cual determina para esta Comunidad Autónoma, desde el punto de vista sustantivo o material, a qué tipo de obras es exigible el requisito de aportar en el Registro de la Propiedad el Libro del Edificio (Resolución citada de 8 de septiembre de 2016)».

V

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 22 de noviembre de 2016, 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo y 11 de abril de 2011, 16 de mayo de 2013, 6 de septiembre de 2016 y las que en las mismas se citan.

1. Se debate en el presente recurso si es exigible el libro del edificio para la inscripción de una obra nueva de dos naves industriales, declarada una de ellas por antigüedad. En el presente expediente se discute por tanto si dentro de los requisitos que deben ser objeto de calificación registral a la hora de inscribir una obra nueva de una nave industrial debe incluirse la aportación del libro del edificio, debiendo pronunciarse separadamente respecto cada una de las construcciones declaradas.

2. En primer lugar y con carácter previo debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador.

En tal sentido se ha manifestado ya esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso... no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por tanto, en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso.

3. Respecto de la obra nueva declarada por antigüedad, en el título objeto de calificación se acredita debidamente tanto la fecha de la construcción de la edificación que se pretende declarar, mediante la certificación catastral de la que resulta el año de la construcción de 1983; como la inexistencia de expediente de disciplina urbanístico incoado sobre tal edificación, mediante certificado expedido el 2 de agosto de 2016 por el secretario del Ayuntamiento con el visto bueno de la alcaldesa-presidenta.

Por tanto, nada se discute respecto de tales extremos, quedando limitado el objeto de la calificación, y por tanto del recurso, sobre la exigencia o no de acompañar el libro del edificio en aquellas construcciones declaradas por antigüedad.

Tal cuestión se encuentra regulada en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la 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».

Respecto del llamado libro del edificio, su depósito 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, sin que su exigencia tampoco venga impuesta para la autorización de las escritura, ni para su inscripción, de las declaraciones de obras nuevas de edificios, ni antiguos, ni nuevos, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por cuanto el citado artículo 20 de dicha Ley, se refiere única y exclusivamente a las garantías del artículo 19, no al libro del edificio.

Ciertamente esta Dirección General lo exigió en sus Resoluciones de 24 de marzo y 14 de abril de 2011, pero debe recordarse que estas son anteriores a la reforma llevada a cabo en 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, por el artículo 24 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de

julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, por lo que su doctrina se modificó en la Resolución de 16 de mayo de 2013, criterio que es seguido en la presente Resolución. Así lo ha declarado este Centro Directivo en la reciente Resolución de 6 de septiembre de 2016.

4. Respecto de la obra nueva terminada, se acreditan debidamente, a juicio del registrador, el cumplimiento de los requisitos objeto de calificación, debiendo limitarse el estudio a la necesidad de aportar el libro del edificio para construcciones destinadas a nave industrial.

Como ha quedado dicho, 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».

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.

5. 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 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula El Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda 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». 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 17 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.