

ESTUDIOS

La obligación de archivo del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad. Propuesta de un desarrollo legal de esta obligación

The obligation to file the Building Book in the Property Registry. Proposal for a legal development of this obligation

por

PEDRO FANDOS PONS
Registrador de la Propiedad y Mercantil

RESUMEN: La Ley 13/2015, de 24 de junio introdujo una la obligación de archivar el Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad, con el objetivo de poner a disposición de los adquirentes toda la información contenida en el mismo. Pero, esta declaración legal no ha ido acompañada del correspondiente desarrollo reglamentario, que regule como ha de cumplirse esta obligación por parte de los promotores de las construcciones y de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. El objeto del presente artículo es la de proponer el régimen jurídico que deba regular el cumplimiento de esta obligación. Para ello, partiremos del necesario reconocimiento de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal y de la adecuada estructuración del documento que ha de archivarse en el Registro, para delimitar la forma en la que dicho Libro del Edificio debe archivarse en el Registro de la Propiedad y que su información pueda ponerse a disposición de los adquirentes del inmueble de una forma dinámica, comprensible y optimizada.

ABSTRACT: Law 13/2015, of June 24, introduced the obligation to file the Building Book in the Property Registry, with the aim of making all the information

contained therein available to purchasers. However, this legal declaration has not been accompanied by the corresponding regulatory development, which regulates how this obligation must be fulfilled by the promoters of the constructions and communities of owners under a horizontal property regime. The purpose of this article is to propose the legal regime that must regulate the fulfilment of this obligation. To do so, we will start from the necessary recognition of the legal personality of the communities of owners under a horizontal property regime and the appropriate structuring of the document that must be filed in the Registry, to delimit the way in which said Building Book must be filed in the Property Registry, so that its information can be made available to the purchasers of the property in a comprehensible and optimized way.

PALABRAS CLAVE: Seguridad jurídica, Registro de la Propiedad, Libro del Edificio, archivo registral, información estructurada, modelo de información del edificio, personalidad jurídica, folio electrónico, soporte informático.

KEY WORDS: Legal Certainty, Building Book, registry file, structured information, building information model, legal personality, electronic file, computer support.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. EL LIBRO DEL EDIFICIO. 2.1. CONCEPTO. A) Es el documento técnico de las características físicas y técnicas del edificio. B) Tiene carácter obligatorio. C) Su fin último es ponerlo a disposición de los adquirentes. D) Es un documento abierto y no cerrado o inamovible. 2.2. CONTENIDO. A) Obra Nueva. B) Edificio preexistente. 2.3. REGULACIÓN. A) En el plano sustantivo. a) En el plano estatal. b) En el plano autonómico. B) En el plano registral. 2.2. DELIMITACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR EL LIBRO DEL EDIFICIO. A) Elementos Personales. B) Elementos Reales. C) Elementos formales.—III. LA TÉCNICA DEL ARCHIVO REGISTRAL DEL LIBRO DEL EDIFICIO. 3.1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO OFICINA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA. 3.2. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, SU PERSONALIDAD JURÍDICA Y LA CUSTODIA, CONSERVACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO. A) ¿Qué es la personalidad jurídica? B) La Comunidad tiene los elementos esenciales que integran la persona jurídica. C) Puede ser sujeto de derechos y obligaciones. D) Por razones de seguridad del tráfico jurídico. E) Su conexión con el régimen de publicidad no ofrece dificultad. a) La idoneidad del Registro de la Propiedad. b) La técnica registral de la inscripción de las comunidades de propietarios. 3.3. DESARROLLO DE LA TÉCNICA REGISTRAL DE ARCHIVO DEL LIBRO DEL EDIFICIO. A) La técnica del archivo. B) Naturaleza de la información contenida en el Libro del Edificio. C) El BIM como modelo de gestión de información del Libro del Edificio. a) Concepto. b) Características. D) El BIM registral.—CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

El terrible incendio de un edificio ocurrido en el barrio de Campanar de Valencia, el 22 de febrero de 2.024, en el que fallecieron 10 personas y ardieron 138 viviendas, cuyas causas aún no se han esclarecido totalmente, ha venido a revelar una serie de errores padecidos en la información que se ofreció a los adquirentes de la vivienda. La construcción iniciada en 2005 se concluyó en 2009. En 2007, la promotora presentaba la promoción como vanguardista y singular con fachadas revestidas con un innovador material denominado Alucobond, que es una marca comercial. Básicamente es un panel sándwich de poliuretano inyectado, diseñado para realizar cerramientos en la construcción, industrial y residencial, utilizándose como aislante térmico, acústico, impermeabilizante.

Algunos peritos señalaron, en un primer momento, como causa de la rápida expansión de las llamas, la utilización de poliuretano en la fachada del tipo “ventilada”. Dicha fachada hizo de efecto chimenea, ayudando a propagar el fuego. El Colegio Oficial de Arquitectura Técnica de Valencia, sin embargo, negó en un comunicado que el edificio incendiado estuviese recubierto de ese material, pues el certificado final de obra indicaba que el aislante de esta fachada no era poliuretano, sino un aislante mineral de lana de roca.

Por otro lado, la empresa encargada de la fabricación del Alucobond emitió un comunicado negando la utilización de su marca comercial en el edificio incendiado. Textualmente, decía en el comunicado que: «*como fabricante responsable, es consciente del papel fundamental que desempeñan los materiales de construcción con respecto a la seguridad y, por lo tanto, apoya y respalda normas claras y estrictas en materia de protección y seguridad contra incendios*». Con respecto a las “fachadas ventiladas” manifestaban: «*Desde hace muchos años abogamos por fachadas ventiladas traseras resistentes al fuego que cumplan con la norma EN 13501-1 utilizando el retardante de fuego Alucobond® Plus (EN 13501-1 clase B-s1, d0) o el no combustible Alucobond® A2 (EN 13501-1 clase A2-s1, d0. Además, recomendamos encarecidamente el uso de materiales aislantes no combustibles. Esta combinación no muestra propagación de llamas ni aumentos críticos de temperatura*». Concluyendo: «*Tanto Alucobond® Plus como el aún más seguro Alucobond® A2 han superado todas las pruebas internacionales. Estas soluciones son adecuadas para proyectos de renovación o de nueva construcción para hacer que los edificios sean seguros. 3A Composites trabaja junto con reguladores de todo el mundo para mejorar la seguridad contra incendios en los edificios*».

Cualesquiera que fueren las causas, que se dirimirán en el juicio, ha habido una asimetría informativa, entre la publicidad comercial y el contenido del Libro del Edificio. Y, aunque por la fecha de la terminación de la obra en 2.009, no exis-

tía obligación de archivarlo en el Registro de la Propiedad, la ausencia de un régimen jurídico que regule el cumplimiento de esa obligación legal impuesta por el artículo 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, no hubiera podido reducir esa asimetría informativa, con el consiguiente perjuicio para el adquirente, disminuyendo la seguridad económica del valor de inmueble adquirido. Ese es el objetivo del presente artículo, el diseño del régimen jurídico de esa obligación legal de archivo registral del Libro del Edificio.

II. EL LIBRO DEL EDIFICIO

2.1. CONCEPTO

Tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2015, se obliga a archivar en el Registro de la Propiedad el Libro del Edificio de la obra nueva declarada¹. Para definir el Libro del Edificio debe atenderse al momento en el que se confecciona, según se haga con la edificación recién concluida, con los documentos que se integran en el proceso de entrega al promotor, o se refiera a una edificación preexistente a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999, de 5 de noviembre.

El Libro del Edificio en obra nueva se define como el documento técnico, impuesto por la Ley, que integra una serie de documentos que recogen la información sobre las características físicas y técnicas del edificio, incluyendo los planes en situación de emergencia desde su terminación, para ponerlo a disposición de los adquirentes y las actuaciones realizadas y que han de realizarse para el correcto uso y mantenimiento de dicho edificio.

El Libro del Edificio existente es el documento que recoge la información sobre las características físicas y técnicas de un edificio construido antes del año 2000 para garantizar la utilización adecuada del edificio y sus instalaciones, poder llevar a cabo la conservación del mismo y ejecutar obras posteriores de reforma, reparación o rehabilitación que se hayan fijado para mejorárlas, abriendo la posibilidad de solicitar ayudas públicas, con el objetivo final de mejorar la eficiencia energética de los edificios.

De estas definiciones podemos extraer las características que ha de reunir cualquier Libro del Edificio.

A) *Es el documento técnico de las características físicas y técnicas del edificio*

El Libro del edificio no contiene información de tipo jurídico, pero ayuda a conocer mejor la información sobre el contenido del objeto contractual, la cual

incide en el valor económico del mismo. Por ello, el legislador impone la obligación de poner esa información a disposición del posible adquirente del inmueble, para lograr el equilibrio contractual. Siendo un documento técnico, debe ser confeccionado por el arquitecto director de la ejecución de la obra, conforme al art. 7 de la Ley del Ordenación de la Edificación (LOE) 38/1999, de 5 de noviembre, que ha de ponerlo a disposición del promotor «*para la formalización de los correspondientes trámites administrativos*».

B) Tiene carácter obligatorio

Debe entregarse al promotor de toda edificación que se realice tras la entrada en vigor de la LOE el 6 de mayo de 2000, tanto para edificación residencial como industrial, salvo que esté excluido por una norma autonómica. El Libro del Edificio existente, cuya finalidad es fomentar la rehabilitación energética del parque edificatorio se configura como requisito para la solicitud de subvenciones de eficiencia energética a nivel de edificio y a nivel de barrio. Y en ese sentido se considera como obligatorio. Pero, al tener que pasar todos los edificios, con antigüedad superior a 50 años una inspección técnica, que se realiza mediante el Informe de la Estructura del Edificio (IEE), que es una de las partes integrantes del LEE, podemos decir que su confección es obligatoria, cuando se cumpla ese término, debiendo de ser también obligatorio su archivo registral.

C) Su fin último es ponerlo a disposición de los adquirentes

El fin perseguido con el Libro del Edificio de obra nueva es poner a disposición de los propietarios y usuarios información precisa para cumplir las siguientes funciones:

- a) La utilización adecuada y segura de los espacios, elementos constructivos e instalaciones, para el mejor disfrute de los elementos privativos.
- b) El mantenimiento y la conservación del edificio, con todas las actuaciones documentadas relativas a estas circunstancias.
- c) La acreditación del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y los usuarios.
- d) La correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación, con su consiguiente documentación.
- e) El esclarecimiento de futuras responsabilidades por daños estructurales de la edificación, una vez terminada.
- f) El resarcimiento de los daños materiales causados por daños, vicios o defectos constructivos u otras causas que estén aseguradas.²

En el caso del Libro del Edificio existente, es dar a conocer a la Administración el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), documento que deben realizar todos los edificios cuya antigüedad sea superior a 50 años y con una periodicidad de 10 años. El IEE debe ser realizado por un técnico competente, el cual analiza y determina el estado de conservación del edificio, de su accesibilidad y del certificado de eficiencia energética. El IEE puede ser favorable o desfavorable. Si es desfavorable, habrá que subsanar las deficiencias y volverlo a realizar. Este LEE no es de obligatorio archivo en el Registro de la Propiedad, pues la legislación que lo regula no lo impone expresamente, pero dicho archivo debiera ser obligatorio, por las mismas razones que los es el del Libro del Edificio para la obra nueva.

D) Es un documento abierto y no cerrado o inamovible

El Libro del Edificio integra no solo la información sobre las características físicas y técnicas de la edificación, en su terminación, sino también sobre las mejoras y actuaciones que se vayan ejecutando, para el mejor uso y mantenimiento del edificio. Ello también es predictable del LEE, es decir, del referido a edificaciones terminadas antes del 6 de mayo de 2000, para aquellos promotores de actuaciones de rehabilitación que soliciten subvenciones públicas, o cuando el edificio deba pasar la inspección técnica, transcurridos 50 años de la fecha de la declaración de obra nueva. Es decir, no es una foto fija del edificio a determinada fecha, sino que debe ser actualizado periódicamente.

2.2. CONTENIDO

En el contenido del Libro del Edificio hemos de diferenciar según se trate de una obra nueva o de edificio preexistente.

A) Obra Nueva

En el momento de la terminación, como se desprende de lo dispuesto en el art. 7 de la LOE, se integrará por:

- a) El proyecto de la obra mediante el cual se definen y determinan las exigencias técnicas de la edificación, debiendo justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable (art. 4 de la LOE). Como afirma la Resolución-Circular de la DGRN de 26 de julio de 2007, en su punto sexto al decir: «en él (el Libro del Edificio) se integrarán el proyecto», con toda

- la información relativa a los requisitos básicos de la edificación, determinados en el art. 3 de la LOE, desarrollados por el Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo relativos a la funcionalidad, a la seguridad y a la habitualidad del edificio (*vid. art. 3*).
- b) Las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable. Es decir, la licencia de obras y de primera ocupación.
 - c) El acta de recepción de la obra, que es documento que recoge el acto por el cual el constructor, una vez concluida la obra, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste (art. 6 de la LOE).
 - d) La relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación (art. 7 de la LOE). Conforme a los artículos 8 a 15 de la LOE son: el promotor, el proyectista, el constructor, director de la obra y el director de la ejecución de la obra, las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación y los suministradores de productos.
 - e) Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa aplicable. Y ello porque el edificio debe conservarse en buen estado de mantenimiento, mediante la realización de un plan de mantenimiento elaborado por técnico competente. Las operaciones programadas de mantenimiento del mismo y de sus instalaciones y de las inspecciones reglamentariamente establecidas, con su correspondiente documentación, a lo largo de la vida útil del edificio, se incorporarán al Libro del Edificio, que deberá reflejar todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas, conforme al art. 8 del RD 314/2006, que aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE)
 - f) Una serie de certificados, como: el de terminación de la obra, acreditativo de que las obras se han ejecutado conforme al proyecto autorizado por la licencia administrativa correspondiente, avalando la correcta ejecución de las medidas relacionadas con el proyecto, su dirección, vigilancia e inspección, siendo el director de la obra y el director de la ejecución de la obra responsables de la veracidad y exactitud de dicho certificado (art. 17 de la LOE); el certificado del control de calidad relativo al control de la recepción en obra de productos, equipos y sistemas, para comprobar que las características técnicas de los productos, equipos y sistemas suministrados satisfacen lo exigido en el proyecto, conforme al art. 8 del CTE y el certificado de eficiencia energética realizado conforme al RD 390/2021, de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

B) Edificio preexistente

Tras la identificación del edificio, su propietario, sus datos urbanísticos y del técnico redactor del libro, su contenido consta de cuatro partes divididas en dos grandes bloques (art. 50 del RD 853/2021).

a) El bloque I del estado del edificio y las buenas prácticas para su mantenimiento.

La parte primera de este bloque debe incorporar el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) documento que deben realizar todos los edificios cuya antigüedad sea superior a 50 años y con una periodicidad de 10 años. El IEE debe ser realizado por un técnico competente e indica el estado de conservación del edificio, además de un análisis de la accesibilidad del mismo y del certificado de eficiencia energética. El IEE puede ser favorable o desfavorable. Si es desfavorable, habrá que subsanar las deficiencias y volverlo a realizar. Si ya tenemos un IEE en vigor, podremos aportarlo al LEE.

La parte segunda de este bloque se integra por el Manual de Uso y Mantenimiento. Este documento es el único que coincide con el contenido del Libro del Edificio convencional, para obra nueva. Se trata de una guía de buenas prácticas para el buen uso y el mantenimiento del edificio. También se deben recoger en él todas las actuaciones que se hayan hecho en el edificio o las incidencias que se hayan producido.

b) El bloque II se centra en las mejoras que podrían realizarse y en la recomendación de un plan de actuaciones futuras, especialmente de eficiencia energética.

La parte primera de este bloque analiza las actuaciones a realizar para adaptar el edificio al CTE o a otras normativas vigentes, con una valoración estimada, siendo dichas actuaciones no obligatorias, pero muy útiles para que los usuarios tomen conciencia de qué elementos se pueden mejorar y si es asumible su modificación.

La parte segunda consiste en la sugerencia de un plan de actuaciones para el edificio, enfocado en su optimización económica, tanto para no duplicar recursos como para obtener el máximo rendimiento económico de las subvenciones de eficiencia energética, que priorizan las actuaciones conjuntas, siendo recomendable que el técnico indique qué actuaciones son independientes y cuales deben realizarse en conjunto.

c) Por último, se redacta un resumen para que cualquier usuario del edificio lo pueda entender con vocabulario coloquial y sin usar tecnicismos.

2.3. REGULACIÓN

Como declaró la RDGSJFP de 26 de noviembre de 2020, en la regulación del Libro del Edificio en obra nueva diferenciamos dos tipos de normas, las sustitutivas, de competencia estatal y autonómica y las registrales.

A) *En el plano sustantivo*

La obligación de entrega y custodia del Libro del Edificio se regula por una serie de normas de competencia estatal y otras de competencia autonómica.

a) En el plano estatal, la obligación se rige por la LOE 38/1999 para Libros del Edificio en Obra nueva. De ella se deduce que el Libro del Edificio es exigible para toda edificación, residencial o industrial (art. 2 de la LOE), cuya licencia de obras se haya solicitado después del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la LOE, excluyendo las edificaciones cuya normativa autonómica no lo exija. El art. 7 de la LOE, impone al director de la obra la obligación de entregar al promotor el libro del edificio. El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el RD 314/2006, de 17 de marzo, desarrolla lo previsto en la LOE, desarrollando el contenido del Libro del Edificio.

Para LEE, su confección, que condiciona la concesión de subvenciones públicas, se rige por el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para fomentar la rehabilitación energética.

b) En el plano autonómico, las diversas legislaciones imponen la obligación de entregar al promotor o a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, el Libro del Edificio, así como su custodia y actualización, con alguna que otra particularidad, que pasamos a señalar:

1.— En Cataluña, el art. 25 de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de Vivienda, que se adapta a los arts. 3 y 7 de la LOE, define el Libro del Edificio como «*el instrumento de información de la vida del edificio*», que debe estructurarse en apartados abiertos, en los que debe clasificarse, inscribirse y archivarse toda la documentación gráfica y escrita del edificio, desde el proyecto de las obras hasta el final de la vida útil del edificio, incluyendo entre otros particulares: la documentación básica de identificación del edificio y del régimen legal, así como las sucesivas modificaciones; la documentación final de la obra ejecutada y de las sucesivas obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten; la documentación relativa a la conservación, uso y mantenimiento y la que generen la gestión del edificio y los controles técnicos periódicos obligatorios.

Ordena que el mismo sea entregado por los promotores a su propietario, y además «*en posteriores transmisiones, el libro debe entregarse siempre a los nuevos adquirentes. En caso de una comunidad de propietarios, debe entregarse el libro al presidente o presidenta, el cual debe hacer saber a los propietarios que lo tienen a su disposición*

. En el punto 4 dispone que el promotor o propietario tienen obligación de depositar una copia del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad competente, pudiéndose presentar copia en soporte informáti-

co, dada su extensión y complejidad, donde quedará archivada permanentemente «*durante la vida útil del edificio*». Y ello para facilitar a cualquier persona con interés legítimo la información contenida en el mismo, siendo el Registro de la Propiedad el garante de la guarda, custodia y difusión la información del Libro del Edificio, preservando su historial, vicisitudes y actualizaciones, desde su archivo. Su regulación se ha considerado excesiva por algún operador jurídico³.

2.— En la Comunidad de Madrid, el art. 13.1 a) de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, añade como especialidad la incorporación o traslado de las anotaciones en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, significativas para el conocimiento, descripción, conservación y mantenimiento de lo realmente ejecutado. Y además de ponerse a disposición del promotor, se depositará un ejemplar en el Ayuntamiento correspondiente, para poder obtener la licencia de primera ocupación. Además, el Libro del Edificio se irá completando o actualizando con la documentación técnica que posteriormente se redacte para llevar a cabo obras de ampliación, reforma o rehabilitación de todo el edificio o alguna de sus plantas, o de intervención en elementos comunes (art. 14 de la Ley 2/1999). Cuando se acredeite al notario autorizante de la escritura de declaración de obra nueva la puesta a disposición del promotor del Libro del Edificio, este levantará la correspondiente acta de entrega (art.19 de la Ley 2/1999)⁴.

3.— En Navarra, el art. 4 del DF 322/2000, de 2 de octubre delimita el contenido del Libro del Edificio, integrado por los siguientes documentos: 1) Datos Generales del Edificio; 2) Archivo de Documentos; 3) Proyecto y otros Documentos Técnicos; 4) Registro de Incidencias; 5) Registro de Operaciones de Mantenimiento y Rehabilitación. Además, contendrá los proyectos y documentos técnicos a que se refiere el art. 12 de la citada norma, siendo un documento vivo, que va desarrollándose a través del tiempo y complementándose con todas las incidencias y reformas experimentadas por el Edificio.

4.— En el País Vasco, el D 250/2003, de 21 de octubre dispone como novedad la de incluir las instrucciones para casos de emergencia o de siniestro que comprenden, como mínimo, los supuestos de incendio, fuga de aguas, explosión, atrapamientos en ascensores o movimientos estructurales. Además, conforme a su art. 13, el Libro del Edificio se ubicará en un armario de 0,50 m² de superficie mínima en planta y de 1 m de altura, de materiales ignífugos y antihumedad, disponiendo de puertas dotadas de cerradura. Este armario o espacio estará ubicado en una zona o espacio común del edificio, de fácil accesibilidad, evitando cuartos húmedos o exclusivos de instalaciones.

5.— En la Comunidad Valenciana, la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación regula en sus artículos 21, 26, 31 y 32, y en la DA2^a, todos los pormenores relativos al Libro del Edificio, que se desarrollan por el Decreto del Consell 25/2011, de 18 de marzo, que aprueba

el Libro del Edificio para edificaciones destinadas a vivienda, nuevas o derivadas de una rehabilitación total o parcial o cambios de uso a vivienda de edificios destinados anteriormente a otros fines (art. 1), distinguiendo del Libro del Edificio total, el Libro del Edificio Rehabilitado, limitado a las obras de rehabilitación y la carpeta de la vivienda o local, con la información mínima con los datos del edificio y de la parte enajenada (art. 1).

Como novedad, el Libro del Edificio total se compone de una serie de impresos. Los cuatro primeros integrados en cuatro bloques. El primero con la información jurídico administrativa y los datos de identificación y descripción del edificio; el segundo con los datos de los actos administrativos y jurídicos documentados, licencias, escrituras, inscripciones, calificaciones, certificados, actas y autorizaciones; el tercero con los datos de los agentes de la edificación, incluyendo obras parciales o complementarias; y el cuarto con los datos de los seguros y garantías (art. 4 del D 25/2011), en soporte informático o papel, con el contenido mínimo del art. 7 del citado Decreto.

El impreso quinto se refiere a los datos del proyecto final de obra, del libro de gestión de calidad de obra, del certificado de eficiencia energética del edificio terminado, del perfil de calidad obtenido, en su caso, y la relación de otros posibles documentos técnicos (art. 5 del D 25/2011), en soporte informático o soporte papel, con el contenido mínimo del art. 8 del citado Decreto.

El impreso sexto contendrá datos referidos a las operaciones de mantenimiento, ya sean las de conservación, inspección o intervención realizadas, con indicación del cumplimiento de las operaciones obligatorias dentro del programa de mantenimiento (art. 6 del D 25/2011), con el contenido mínimo del art. 9 del Decreto.

Todo edificio dispondrá de instrucciones de emergencia destinadas a los usuarios del edificio con el contenido mínimo que determina el art. 10 del D 25/2011.

Respecto a cada vivienda o local, se formará la carpeta de la vivienda o local con los datos del Libro del Edificio, de modo que el usuario conozca su existencia y disponga de los datos, instrucciones para el uso y mantenimiento e información para casos de emergencia, que no se formará si se entrega a cada propietario un ejemplar completo del libro del edificio (art. 11 del D 25/2011).

La elaboración del Libro del Edificio, corresponde al promotor, con la ayuda del director de la obra y el constructor (art. 13 del D. 25/2011) en soporte papel o soporte informático, antes de la primera entrega de llaves, o de transcurrir 6 meses, desde la fecha del acta de recepción de la obra, o la calificación definitiva de las viviendas de protección oficial. Y se entregará al propietario, si la edificación no está dividida horizontalmente. Si la edificación está dividida horizontalmente, se entregará a cada adquirente la carpeta de la vivienda o local, dejando

constancia de este hecho en la escritura de venta. Y constituida la Comunidad de Propietarios, se entregará un ejemplar del Libro del Edificio al presidente o secretario-administrador de la Comunidad, pudiendo ponerlo a disposición de los mismos en el Registro de la Propiedad correspondiente, levantándose acta de su recepción, dejando mediante acta notarial un ejemplar del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad competente (art. 12 del D. 25/2011).

El contenido del Libro del Edificio no es estático, sino que ha de ser actualizado, con las actuaciones realizadas en la edificación, siguiendo el programa de mantenimiento y las instrucciones de uso, cuya ejecución anual deberá aprobar la Comunidad de Propietarios, que designará la persona, con rango de secretario de la comunidad, encargada de la custodia y actualización del Libro del Edificio, que serán conformadas por el presidente de la comunidad y trasladadas al Registro de la Propiedad competente para su depósito. El secretario designado deberá custodiar el libro del edificio, actualizando la documentación, facilitando su consulta a los propietarios y aportando anualmente al libro del edificio un resumen justificando el cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y el programa de la anualidad siguiente. El presidente de la comunidad de propietarios, como responsable del libro del edificio, conformará las anotaciones de actualización, de las que se dará traslado al Registro de la Propiedad con una periodicidad quinquenal (art. 16 del D. 25/2011). Y conforme a la DA 2^a del citado Decreto, se incluirá también el informe de inspección técnica del edificio (ITE), que debe hacerse una vez que el mismo ha cumplido un periodo de vida útil de 50 años, incluyendo la información básica de mantenimiento que proceda.

6.— En Andalucía, el art. 7.1.f) del RD 218/2005, de 11 de octubre obliga a expresar a los transmitentes de vivienda, que se ha puesto a disposición de los adquirentes el Libro del Edificio. El art.27 c) del Decreto 60/2010, de 7 de mayo, que aprueba el Reglamento Andaluz de Disciplina Urbanística obliga al depósito del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad, incluso al auto promotor, excluyendo a las obras nuevas por antigüedad.

7.— En Murcia, el art. 15 de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre para la calidad de la edificación de Murcia regula someramente las características del Libro del Edificio, que el promotor deberá entregar debidamente cumplimentado al adquirente. Su conservación, depósito, actualización y transmisión corresponderá a los propietarios del inmueble, pudiendo delegar su custodia en los Administradores de Fincas, siendo requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación su depósito en el Ayuntamiento correspondiente. Pero, el Decreto 80/2001, de 2 noviembre, extiende la obligación del entregar el Libro del Edificio al arrendatario (art. 5).

8.— En Extremadura, el Libro del Edificio se regula en el D 165/2006, de 19 de septiembre por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido

que debe tener el Libro del Edificio, imponiendo su art. 10 d) la obligación de entregar al comprador al transmitir, en caso de venta del edificio o unidad de ocupación, el Libro del Edificio, debiendo formalizar el acto de la entrega en el contrato, y en el acta suscrita por las partes conforme al modelo del Anexo III.

9.— En la Rioja, el art. 13 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de La Rioja señala el contenido principal del mismo y no se concederá la licencia de primera ocupación si no consta que el Libro del Edificio se ha depositado de forma completa en el Ayuntamiento correspondiente. Previamente, el D 38/2004, de 2 de julio reguló más exhaustivamente el Libro del Edificio en La Rioja, complementado por la O 6/2004, de 31 de agosto, de la Consejería de vivienda, Obras Públicas y Transportes, que aprueba los modelos de documentos a incluir en el Libro del Edificio.

10.— En Castilla La Mancha, la materia se regula por el art. 5 del Decreto 81/2007, de 19 de junio, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, con la particularidad de que cuando sea una propiedad horizontal, se entregará al presidente de la Comunidad y, de no estar constituida, al primer adquirente, recabando y archivando la documentación generada en el proceso por el resto de los agentes (art. 7.1 d). Dentro de las obligaciones de los propietarios, el art. 8 del Decreto, incluye el recibir el Libro del Edificio junto con su Acta de entrega. Además, los propietarios deberán completar y actualizar dicho Libro del Edificio a lo largo de su vida útil, con todas las intervenciones efectuadas, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación. Y conforme al art. 10, si no se dispone del Libro del Edificio será imposible conseguir la Licencia de Primera Ocupación o Calificación Definitiva, pues es necesario aportar un ejemplar del mismo que quedará debidamente archivado en el expediente administrativo.

11.— En Galicia, los arts. 23 y 24 de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia distinguen en su contenido la información administrativa y la jurídica de la edificación, acreditándose esta última por nota simple del Registro de la Propiedad; la técnica derivada del proceso de edificación; el plan de mantenimiento y conservación del edificio, con las instrucciones de uso y mantenimiento y las directrices que se establezcan reglamentariamente para planificar las operaciones de mantenimiento del edificio y sus instalaciones y demás documentos que se determinen reglamentariamente.

Si el edificio declarado estuviese en régimen de propiedad horizontal, deberá ser entregado al que ostente el cargo de administrador de la comunidad de propietarios, interpretando la expresión como equivalente a la de presidente de la Comunidad. Además, todos los propietarios recibirán lo que la Ley gallega llama “*manual de su vivienda*”, que incluirá los documentos reglamentarios, necesarios para su adecuado uso de conservación y mantenimiento. Los propietarios deben conservar y transmitir el Libro del Edificio, que deberá completarse y actuali-

zarse, con las incidencias y actuaciones de mantenimiento acometidas, así como las obras de conservación, reforma y rehabilitación en los términos previstos en el plan de mantenimiento y conservación del edificio. Los arrendatarios también deben conocer los extremos particulares del Libro, en sus aspectos de conservación e instrucciones aplicables en casos de emergencia.

12.— En Castilla-León se regula la materia en los arts. 20 y 21 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto de derecho a la vivienda de Castilla y León, que puede extenderse en “*cualquiera que sea su soporte*”, ya sea digital o analógico, lo que facilitará el depósito de dicho Libro en el acta notarial de depósito. Desde su entrada en vigor, los propietarios y el órgano de administración de los edificios, deberán consignar en el Libro del Edificio, como documento histórico de la vida del inmueble, todas las obras de reforma o rehabilitación realizadas y las tareas de mantenimiento, inspecciones técnicas y posibles incidencias del edificio, confeccionados por el secretario de la comunidad de propietarios, conforme al art. 13 de la LPH, pues es función de su cargo el «*levantar acta, certificar acuerdos y guardar la documentación, así como las demás cuestiones que la Ley le asigna*», de ahí que se regula la consignación del mismo en un acta notarial.

13.— En Asturias, existen dos tipos de libros relacionados con la edificación, uno llamado “Libro de la Vivienda” y el otro “Libro del Edificio”. El primero se regula en el RD 40/2007, de 19 de abril. Este Libro se pondrá a disposición de las personas que compran una vivienda, con toda la información precisa en soporte ordenado y completo que garantice el ejercicio de sus derechos (art. 6). Dicho RD se modificó por el D 122/2009, de 16 de septiembre, para permitir su formato digital, o en soporte papel, si el adquirente así lo desea.

El art. 3 del D. 41/2007, de 19 de abril estructura su contenido, modificado por el D 123/2009, de 16 de septiembre, siendo el “*instrumento de información al adquirente, consumidor, usuario o comunidad de propietarios, en su caso, sobre el edificio*” (art. 41).

El promotor o promotora deberá entregar el Libro del Edificio a la persona que lo adquiera en el acto de transmisión de la propiedad, en documento portátil en soporte no regrabable. Al formalizarse la entrega del Libro, se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega, así como la declaración de que el contenido del Libro entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto. Una se incorporará al propio Libro y la otra servirá al promotor o promotora como justificante de la entrega. Correspondrá al promotor o promotora del edificio el deber de custodiar el libro hasta la fecha de firma del acta de recepción (art. 6 del D 123/2009). El presidente de la Comunidad de Propietarios, o al adquirente del edificio debe recibir, custodiar y conservar el Libro, y transmitirlo a los futuros usuarios.

Las Comunidades Autónomas de Aragón, Baleares, Canarias y Cantabria y Canarias carecen de regulación específica relativa al Libro del Edificio.

B) En el plano registral

Esta obligación sustantiva se complementa, en el plano registral con la obligación de aportar el libro del edificio al Registro de la Propiedad en toda inscripción de declaración de obra nueva (art. 28 de la Ley del Suelo y arts. 202 y 9.a LH), sin más salvedad que los casos en que por la antigüedad de la edificación no fuera exigible la existencia de dicho libro, o que la misma no se exija por la legislación autonómica.

Así, el art. 9 a) de la LH señala como circunstancia de la inscripción la «*expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible*». Y el art. 202 de la LH señala como requisito para que puedan inscribirse las obras nuevas: «*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*».

La novedad introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio es esencial y debe determinar que el Libro del Edificio sea un documento de información crucial para completar la configuración del Registro de la Propiedad, como Registro Electrónico. La tendencia legislativa que configura el Registro de la Propiedad como electrónico se inició con la Ley de Emprendedores 14/20013, de 27 de septiembre, continúo con la promulgación de la Ley 13/2015, que introdujo la primera circunstancia electrónica de la inscripción como la georreferenciación de la finca y la obligación de archivar el Libro del Edificio en soporte electrónico y culmina con la Ley 11/2023, de digitalización de las funciones notarial y registral. Por tanto, para inscribir la declaración de obra nueva debe aportarse el Libro del Edificio para su archivo en el Registro de la Propiedad, como medio elegido por el legislador para garantizar el cumplimiento de la obligación de poner el mismo a disposición de los futuros adquirentes. Incluso, prevé que parte del mismo, la representación gráfica del elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal pueda incorporarse como circunstancia del asiento.

Completando esta obligación, el número 6º de la Resolución Conjunta de las DG del Catastro y de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015 ordena: «*En el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también las coordenadas de referencia geográfica de la porción*

de suelo ocupada por las mismas, conforme al artículo 202 de la LH, así como la indicación de si el libro del edificio consta o no archivado en el Registro, y en caso afirmativo, incluyendo el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico».

Así, el Libro del Edificio habrá de aportarse en soporte electrónico. Por ello, la DA 2^a, regula el formato en el que debe aportarse el Libro del Edificio, que debe ser «*un soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente*», que debe permitir, conforme a la DA 1^a: «*las funciones de selección y copiado de su contenido, y en particular de las referencias catastrales, códigos seguros de verificación y listados de coordenadas que consten en los documentos catastrales, así como tener respecto de las imágenes una resolución mínima de 200 píxeles por pulgada*».

Según la RDGSJFP de 17 de junio de 2019, no se impone una titulación pública para el Libro del Edificio por ser un documento de índole eminentemente privada, bastando para su depósito en el Registro de la Propiedad, bien con la firma electrónica del promotor, bien por otro medio fehaciente que acredice su intervención, como puede ser una instancia con firma legitimada notarialmente, o ratificada ante el registrador o, como ocurría en el supuesto de hecho, un acta notarial en la que ha comparecido el promotor. De igual modo, como declaró la citada resolución, dicho archivo puede integrarse por varios archivos, pues no hay norma alguna que exija su configuración como archivo único. Más bien la normativa lleva a la conclusión contraria, pues el Libro se configura legalmente (art. 7 de la LOE) como un conjunto de documentos gráficos y escritos, siendo posible que se integre por varios archivos informáticos.

Es criticable la redacción dada por la citada Resolución Conjunta. En primer lugar, por el hecho de que, al optar por una solución tecnológica determinada, como el formato PDF, no cumple con el principio de neutralidad tecnológica. Y ello por el peligro de que la solución quede obsoleta a consecuencia de la evolución de la tecnología. El archivo PDF es cerrado; su información no es tratable y su contenido no es actualizable, como exige la normativa estatal y autonómica que regula el Libro del Edificio. Ello nos aboca a acudir a otro tipo de soluciones abiertas que permitan dar efectividad al cumplimiento de la obligación de aportación del Libro del Edificio y su archivo registral, para poder poner a disposición de todo adquirente dicha información. Esta es esencial para el mejor conocimiento del posible objeto de inversión inmobiliaria. La previsión legal está necesitada de un completo desarrollo reglamentario, para que la medida pueda cumplir la finalidad que el legislador impone: eliminar asimetrías informativas y lograr el equilibrio contractual en una relación jurídica en la que una de las partes puede ostentar la condición de consumidor o usuario.

2.2. DELIMITACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR EL LIBRO DEL EDIFICIO

Como toda obligación, estamos ante una relación jurídica, por la cual una determinada persona, el acreedor, puede exigir de otra, el deudor, una determinada conducta. En la estructura de esa relación jurídica podemos distinguir una serie de elementos personales, reales y formales.

A) *Elementos Personales*

Son el acreedor, en una situación activa de poder y el deudor en una situación pasiva de deber. Pero, estas situaciones no se presentan de una manera pura, sino que el acreedor, a la entrega del Libro del Edificio, asume con su recepción una obligación de entrega al adquirente, que, a su vez, ha de entregarlo a los sucesivos adquirentes, por lo que estamos ante una relación jurídica de carácter bilateral.

a) En la posición de deudor, la conducta que se impone es la de entrega del documento denominado Libro del Edificio. En su cumplimiento diferenciaremos según cual sea el destinatario de la entrega.

En obra nueva, el primer obligado a la entrega del Libro del Edificio es el director de la obra, pues es quien tiene la capacitación y los conocimientos técnicos suficientes para su conformación, conforme al art. 12.3 a) de la LOE y elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos, conforme al art. 12.3 f) de la LOE.

En obra existente, solo están obligados a confeccionar el LEE los propietarios de edificaciones que quieran solicitar subvenciones para mejorar su eficiencia energética. Si se trata de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, corresponderá la obligación a sus propietarios o usufructuarios

Si el edificio está constituido en régimen de propiedad horizontal la legitimación corresponde a la comunidad de propietarios. En caso de complejo inmobiliario a la agrupación de las comunidades de propietarios, en su caso. Si en el edificio no se ha otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal, corresponderá a la comunidad agrupada, aplicando el artículo 398 del CC, o bien a las sociedades cooperativas, en su caso (art. 51 del RD 853/2021). Al igual que en el caso de la obra nueva, el LEE debe realizarlo un arquitecto o un arquitecto técnico, previamente seleccionado por el promotor de las actuaciones, mediante el correspondiente contrato. Aunque algunos de sus documentos, como el certificado de eficiencia energética, puede redactarse por otros profesionales.

b) El acreedor en esta primera entrega es el promotor de la obra, conforme al art. 7 de la LOE, con capacidad para obligarse, siendo titular dominical de la

finca sobre la que se declara la obra nueva, por ser un acto de riguroso dominio que, como formalización de un acto real, requiere el consentimiento de todos los dueños⁵.

Por ello, el art. 12 letra f de la LOE establece como obligación del director de la obra la de elaborar y suscribir la documentación de obra ejecutada para entregarla al promotor. Una vez efectuada dicha entrega, corresponde al promotor la formalización de los correspondientes trámites jurídico-administrativos, como los de otorgar bien la escritura de declaración de obra nueva terminada o el acta notarial de terminación de obra o solicitar, en su caso, la licencia de primera ocupación o la declaración responsable sustitutiva. Siendo la archivo del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad requisito para la inscripción de la obra nueva, expresando el asiento el hecho del archivo, es el promotor quien ha de aportarlo y entregarlo al Registro para su archivo, el cual no tiene otra finalidad que la puesta a disposición de los usuarios finales del edificio (art. 7.3 de la LOE), siendo obligación del promotor, conforme al art. 9.2 e) «*Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes*». Entre esa documentación está el Libro del Edificio.

Por tanto, en esa segunda entrega, el acreedor de la obligación es el adquirente de la edificación, que al recibirla adquiere también la obligación de su conservación, custodia y actualización. El deudor es el promotor de la obra, obligación que también se aplica al denominado auto promotor de una única vivienda unifamiliar destinada a uso propio. Así lo ha entendido la RDGSJFP de 26 de noviembre de 2020, pues se pretende tutelar los intereses no solo de los ulteriores adquirentes sino también los de los propios propietarios y los de las Administraciones Públicas, para facilitar el adecuado ejercicio de sus funciones. Por otro lado, a diferencia del seguro decenal, que tiene una duración temporal, el libro del edificio tiene vocación de permanencia.

En las segundas y sucesivas transmisiones también los adquirentes, acreedores en la segunda transmisión, se convierten en obligados a poner a disposición de los sucesivos adquirentes el Libro del Edificio, siendo acreedores de esa obligación, conforme al artículo 16.1 de la LOE, pues los propietarios están obligados «*a conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente*».

La legislación autonómica, como hemos visto, contempla los supuestos en los que la configuración propiedad inmobiliaria es más compleja, imponiendo expresamente la obligación de conservación, custodia y actualización a las Comunidades de Propietarios de un edificio dividido horizontalmente. Ello requiere el cambio de régimen jurídico de la configuración de la comunidad de propietarios.

rios, para que la obligación de archivo del Libro del Edificio pueda ser cumplida con las máximas garantías, como luego veremos.

B) Elementos Reales

La obligación de entrega del Libro del Edificio se aplica a toda edificación a la que se aplique la Ley de Ordenación de la Edificación, disponiendo su art. 2: «*2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras: a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto 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. b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior; la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. 3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio».*

Pero ello, como declaró la RDGSJFP de 19 de febrero de 2019 y 26 de noviembre de 2020, debe distinguirse entre normas estrictamente registrales, reguladoras del procedimiento registral (de competencia estatal), y normas materiales o sustantivas (de competencia autonómica), por lo que no será necesario aportar al Registro el Libro del Edificio en aquellos casos en que haya una norma autonómica que no lo imponga para un determinado tipo de edificación.

Por ello, las RDGSJFP de 7 y 29 de junio de 2017, 19 de febrero de 2018, 20 de septiembre de 2018 y la ya citada de 26 de noviembre de 2020 declararon que la obligación de entrega al promotor del Libro del Edificio es exigible en toda obra sujeta a la Ley 38/1999, que no haya sido declarada por antigüedad al amparo del art. 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, de 30 de octubre (TRLs). Por tanto, no se exige su aportación cuando dicha obligación no estaba vigente en el momento de terminarse la obra. También es exigible cuando la edificación es una nave industrial, conforme al artículo 2 de la LOE, salvo

que la normativa autonómica lo limite a las edificaciones destinadas a vivienda, como declararon las RDGSJFP de 9 de enero de 2017 y 8 de septiembre de 2019.

Tampoco hay obligación de aportarlo si la obra es de escasa entidad constructiva y sencillez técnica (art. 2.2.a de la LOE), extremos que habrán de ser acreditados mediante informe técnico, sin bastar la mera alegación del interesado o la apreciación, de oficio, por el registrador, según las RDGSJFP de 9 y 18 de enero de 2017.

El LEE requiere que el mismo esté finalizado antes del año 2000 y que al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda (art. 52 del RD 835/2021).

C) Elementos Formales

El Libro del Edificio es un documento con información técnica sobre las características físicas y materiales de la edificación. Como tal, tiene el carácter de documento privado. Pero, la obligación de entrega del mismo y su puesta a disposición de los futuros adquirentes se convierte en requisito para poder otorgar la escritura pública de declaración de obra nueva y su archivo en el Registro de la Propiedad, como requisito para poder inscribirla, por lo que siempre aparece como complementario de un documento público, cual es la escritura de declaración de obra nueva.

El artículo 28 del TRLS impone al notario para autorizar escrituras de declaración de obra nueva que se le justifique documentalmente el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas pertinentes y del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios que son, según la Resolución-Circular de la DGRN de 26 de julio de 2007, el seguro decenal y el Libro del Edificio. Respecto a este último, la técnica de la incorporación al documento del Libro del Edificio o testimonio del mismo no es aconsejable por su extensión. Por ello, la citada Resolución Circular en su apartado séptimo dispuso que se deberá depositar ante cualquier notario un ejemplar del Libro del Edificio, acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra de que ése es el Libro del Edificio y que le ha sido entregado al promotor, levantándose la correspondiente acta de depósito, con la única finalidad de acreditar documentalmente al Notario el cumplimiento de la obligación de entrega del Libro del Edificio por el director de la obra al promotor. Sin embargo, dicha acta de depósito no tiene carácter obligatorio para poder inscribir la obra en el Registro de la Propiedad, puesto que los arts. 9 y 202 de la LH no lo exigen, siendo de competencia estatal

la potestad legislativa que determina los requisitos que debe reunir la obra nueva para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por tanto, a efectos registrales, no es necesaria el acta notarial de depósito, que puede sustituirse por la mera manifestación del promotor⁶, por su carácter de documento privado.

Vamos a tratar de desarrollar la técnica del archivo registral del Libro del Edificio, para que pueda darse efectividad al desiderátum del legislador estatal de ponerlo a disposición de los adquirentes y del autonómico de actualizar debidamente su contenido.

III. LA TÉCNICA DEL ARCHIVO REGISTRAL DEL LIBRO DEL EDIFICIO

3.1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO OFICINA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA

La razón de que sea, a nivel estatal, el Registro de la Propiedad la institución elegida para la divulgación de toda esa información sobre las características y técnicas de la edificación, arranca de una obligación legal que impone a los registradores el art. 81.2 del TRLDCI 1/2007, de 16 de noviembre, cuando dispone: «*Los notarios y los registradores de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, informarán a los consumidores y usuarios en los asuntos propios de su especialidad y competencia*». Por tanto, desde el mismo momento en el que el art. 9 y 202 de la LH imponen la obligación de archivar el Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad, es obligación del Registrador facilitar a todo el usuario de la vivienda la información sobre sus características técnicas, jurídicas y administrativas que resulten del Libro del Edificio, ya con respecto al ejemplar completo, o referente a los elementos privativos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, en aquellas Comunidades cuya legislación diferencia la carpeta de elemento vivienda o local del Libro del Edificio General. Sin embargo, hoy en día esa obligación no se está cumpliendo, por el insuficiente diseño legal, o, mejor dicho, por la ausencia de una regulación que desarrolle este archivo registral.

¿Cuál es la razón por la que el legislador ha elegido el Registro de la Propiedad? A nuestro juicio, son las mismas razones por las que se ha elegido también a esta institución como punto de difusión de la llamada información geográfica territorial generada por las Administraciones Públicas, que delimitan el contenido del Derecho de Propiedad⁷. Las principales razones de ello son aprovechar la descentralización geográfica de las oficinas registrales y la costumbre de acudir al Registro para solicitar publicidad registral de la finca con la que se pretende establecer cualquier tipo de relación jurídica, al garantizar el Registro de la Propiedad la titularidad jurídica de la finca.

Por tanto, como institución dedicada a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, por ser un Registro de Derechos y habiéndole sido encomendada, por delegación del Estado, la prestación de la publicidad registral o exteriorización a terceros de la titularidad depurada y las cargas de la finca, el Registro debe prestar también toda aquella información de la que disponga, ya por medios tecnológicos o porque los tenga archivados en el Registro, que sea relevante para delimitar el contenido sustantivo del derecho de propiedad inscrito, o para mejorar la información sobre las características del objeto del derecho de propiedad, la finca registral, más allá de su descripción literaria y su posible georreferenciación inscrita. Con ello se disminuye la posibilidad de la existencia de asimetrías informativas, que provocan disfunciones en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

3.2. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, SU PERSONALIDAD JURÍDICA Y LA CUSTODIA, CONSERVACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO

A) *¿Qué significa la personalidad jurídica?*

La personalidad jurídica es una ficción legal creada por el legislador, para que determinadas colectividades puedan conseguir una serie de fines más allá de los límites físicos de la vida de los miembros que la componen, cumpliendo los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de un acto expreso de concesión de dicha personalidad jurídica, que suele conectarse al cumplimiento de unos requisitos de publicidad registral. Por tanto, el reconocimiento se convierte en elemento indispensable para el nacimiento de la persona jurídica (art. 35 del CC), en tanto en cuanto sin él solo habría una simple organización sin personalidad jurídica. La Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal carece de ese reconocimiento legal, por lo que debería calificarse como organización sin personalidad jurídica, como una forma de organización más compleja de un derecho de propiedad por cuotas, o comunidad de bienes.

Sin embargo, entre los entes con personalidad jurídica, con una visión dinámica del sustrato que las conforma, que puede incluir la obtención de ganancias y la comunidad de bienes, con una visión estática del mejor aprovechamiento y disfrute de la cosa común existen una serie de diferencias, siendo las principales: la existencia de un patrimonio separado e independiente del de sus miembros para el cumplimiento de un fin; el de la existencia de una organización común que porta la voluntad de la persona jurídica, a través de sus órganos, que no existe en la comunidad de bienes; y un distinto modo de articular los intereses en juego, pues en la persona jurídica hay un interés que es distinto y superior del de cada miembro individualmente considerado, el cual no se da en una comunidad de bienes⁸.

La propiedad horizontal se configura como una forma compleja de organización de la propiedad, que va más allá de la visión estática de la comunidad

de bienes. Más allá de que sea considerada como yuxtaposición de propiedades (STS 11 de octubre de 1978), o de una única copropiedad sobre todo el edificio, lo esencial en la propiedad horizontal, como resaltó la RDGSJFP de 3 de abril de 2.018 es la «*existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo —un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente— y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio. No se trata de dos propiedades yuxtapuestas, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja*». Ese carácter complejo es el que justifica la necesidad de una organización autónoma, con sus propios fines y patrimonio, distintos de los de sus miembros, titulares de los elementos privativos, individualmente considerados.

La legislación autonómica, como hemos visto, contempla los supuestos en los que la configuración propiedad inmobiliaria es más compleja, imponiendo expresamente la obligación de conservación, custodia y actualización a las Comunidades de Propietarios de un edificio dividido horizontalmente. Así el Decreto del Consell de la Comunidad Valenciana 25/2011, de 18 de marzo, por ejemplo, impone a las Comunidades de Propietarios la obligación de designar una persona encargada de la conservación, custodia y actualización del Libro del Edificio, con rango de secretario de la comunidad. Y es obligación de la Comunidad de Propietarios aprobar la ejecución anual del plan de mantenimiento del edificio a realizar y las instrucciones de uso y su cumplimiento conformado por el presidente de la comunidad de propietarios debe incorporarse al Libro del Edificio, por parte del secretario de la comunidad, actualizando el archivo del mismo en el Registro de la Propiedad cada 5 años.

Sin embargo, tradicionalmente, se ha negado la personalidad jurídica de la Comunidad de Propietarios, configurada civilmente como una comunidad especial por el artículo 396 del CC, puesto que la misma no se reconoce expresamente en la Ley 49/1960, de 21 de julio de propiedad horizontal (LPH). Así lo han entendido también la RDGSJFP de 25 de mayo de 2005 o la de 3 de marzo de 2008. Esta última reconoce que el hecho de que carezcan de personalidad jurídica no impide que puedan practicarse determinados asientos a su favor, como el de una anotación preventiva de embargo, derivada de la capacidad procesal que le reconoce el art. 6 de la LEC. Por ello, la RDGSJFP de 4 de octubre de 2013 declaró: «*El reconocimiento legal de capacidad procesal de la comunidad de propietarios, así como las restantes facultades que se atribuyen a la junta de propietarios y a su Presidente, no implica que tal comunidad pueda adquirir bienes inmuebles como ente con personalidad jurídica independiente y ser titular registral de los mismos mediante el asiento de inscripción correspondiente*». Y como consecuencia de lo anterior, las RDGSJFP de 12 de febrero de 2016, 16 de enero

de 2017 y 26 de julio de 2017 reconocieron la posibilidad de que se inscribieran bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad en favor de la Comunidad de Propietarios, en ejecución de esas actuaciones procesales, que deriven de cualquier crédito a favor de la Comunidad, pero con carácter transitorio o accidental, por carecer de personalidad jurídica.

Precisamente, por esa carencia de personalidad jurídica, la RDGSJFP de 27 de mayo de 2021 no admitió la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad en favor de una comunidad de propietarios, en régimen de propiedad horizontal, que no derivaban de actuaciones procesales, sino de una dación en pago de un inmueble por una deuda en favor de la comunidad. También el Tribunal Supremo ha negado la personalidad jurídica de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en diversas sentencias, como la de 14 de mayo de 1992, donde el Alto Tribunal llega a afirmar que si bien la Comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica, no por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes, sino que se le debe considerar como un ente de proyección jurídica propia, que actúa a través de su representante, calificando la STS de 15 de mayo de 1995 dicha representación como una representación orgánica, otorgada con carácter especial por la LPH, y que implica la de todos los cotitulares del edificio. Por su parte, la STS de 6 de noviembre de 1995, declaró que la misma no puede ser titular registral, por carecer de personalidad jurídica⁹.

También ha negado la personalidad jurídica de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal la STC 115/1999 de 14 junio 1999, recurso 2289/1998, en la que declara: «*la opción de nuestro ordenamiento jurídico de no reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios de una propiedad horizontal. Por ello, aunque en la práctica y como licencia del lenguaje, las comunidades de propietarios de un edificio constituido bajo el régimen de la propiedad horizontal dicen actuar como demandantes y como demandados a través de su presidente, en virtud de la llamada «representación orgánica» que le reconoce el actual art. 13.3 de la LPH (antiguo art. 12 LPH) en rigor son los propietarios del edificio, en cuanto propietarios constituidos bajo el régimen de la propiedad horizontal, los que actúan a través de la figura del presidente de la Junta de propietarios que ostenta ex lege la representación de dichos propietarios en los asuntos que afectan a la Comunidad».*

Sin embargo, se puede observar una tendencia legislativa y doctrinal tendente al reconocimiento de la personalidad jurídica de la comunidad de propietarios. Así, el art. 9.4 del TRLS 7/2015 les permite ejecutar actuaciones sobre el medio urbano y en el número 5 actuar con plena capacidad jurídica en todas las actuaciones relacionadas con «*el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de*

actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan», pudiendo «constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos». Es decir, si la comunidad de propietarios se constituye en asociación administrativa tiene personalidad jurídica, a efectos urbanísticos, conforme al art. 10 del TRLS. Pero, deben tener también una personalidad jurídica desde el punto de vista civil.

Por ello, a nivel doctrinal, se ha abierto una discusión sobre la conveniencia o no del reconocimiento de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios¹⁰. En el presente trabajo partimos de la opinión que se alinea con la necesidad de que el legislador reconozca expresamente la personalidad jurídica y de que conecte la concesión de esa personalidad jurídica a una publicidad, la registral, que clarifique, respecto a terceros, el régimen jurídico de una comunidad de propietarios, la cual puede realizar multitud de actos jurídicos, como celebrar contratos, contraer obligaciones o adquirir derechos, como cualquier otra persona física o jurídica. También la STS 1/2019, de 8 de enero, tras hacer un resumen de la posición de la DGSJFP y del mismo TS, destaca que ello es de sumo interés en el tráfico inmobiliario y de viva actualidad, por lo que, aunque no se pronuncia sobre el tema, puede vislumbrar una posición jurisprudencial favorable al reconocimiento de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

La importancia del Libro del Edificio y de las obligaciones encomendadas a la comunidad de propietarios, determina que el adecuado cumplimiento de la obligación de su archivo registral requiera de una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, para reconocer la personalidad jurídica de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, con la naturaleza de consorcio real, admitido por la doctrina española¹¹, reconociendo su naturaleza de entidad de tipo asociativo y de interés particular del art. 35.2.^º del CC. Y ello con base en los siguientes argumentos:

B) La comunidad tiene los elementos esenciales que integran la persona jurídica

a) La organización de la que se dota a la comunidad de propietarios por parte de la LPH es la propia de una persona jurídica, con un órgano deliberante, que es

la Junta de Propietarios, que debe reunirse una vez al año, al menos, debidamente convocada, con unas competencias que delimita el art. 14 de la LPH debiendo incluso aprobar los programas anuales de mantenimiento en alguna Comunidad Autónoma, como en Valencia¹², con el régimen de adopción de acuerdos que fija el art. 17, los cuales se consignarán en el Libro de Actas, pudiendo el secretario de la comunidad certificar los mismos, que además pueden impugnarse judicialmente.

También está dotada de unos órganos de gestión, y representación, como el presidente, que ha de ser uno de los propietarios y, en su caso, el secretario y el administrador, que pueden no ser propietarios. La naturaleza jurídica de la representación del presidente ha sido calificada como análoga a la orgánica¹³. Pero, la actuación del presidente debe limitarse, como declaró la STS de 20 de octubre de 2004, a la ejecución de los acuerdos de la Junta, cuya voluntad no puede verse suplida, corregida o anulada por la del presidente, pues su ámbito representativo no tiene un contenido “en blanco”, que le legitimara en cualquiera de sus actuaciones. Por ello, esta representación del presidente de la comunidad no ampara toda actuación que realice, pues la LPH exige previo acuerdo expreso de la junta de propietarios para entablar determinadas acciones y realizar ciertas actuaciones, como la interposición de acciones judiciales para reclamar las cuotas impagadas de un propietario. Por ello, la STS 916/2024 de 27 de junio declara que el presidente de la comunidad de propietarios no tiene la facultad de reconvenir, y solicitar la nulidad y resolución de contratos previamente autorizados por la junta de propietarios, sin contar con una autorización expresa de esta. Por tanto, no puede sostenerse que la facultad de representación atribuida al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad.

b) Dicha organización también tiene un fin distinto de los miembros que componen la persona jurídica, reconocido por la Ley, regular la vida interna y externa del edificio dividido horizontalmente, celebrando actos y contratos jurídicos, procurando el correcto uso, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios comunes del edificio o complejo inmobiliario¹⁴. Por ello, la RDGSJFP de 25 de febrero de 2021 distingue entre acuerdos imputables a la Junta como órgano colectivo y que han de adoptarse conforme a la LPH, y aquellos actos que afectan individualmente al derecho de los propietarios, que requerirán su consentimiento en escritura pública y acceso registral, una vez cumplido el requisito del trácto sucesivo.

c) La organización tiene capacidad de actuar en el tráfico jurídico, con plena capacidad para celebrar contratos, adquirir derechos y contraer obligaciones con plenos efectos jurídicos, respondiendo de sus actos y de las consecuencias de los mismos. Si, como ha dicho el Tribunal Supremo, carece de personalidad jurídica, no puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes, sino como un ente de proyección jurídica propia, que actúa a través de su represen-

tante. Ese ente funciona prácticamente como una especie de sociedad informal, cuyo régimen de funcionamiento interno se contiene en el Libro de Actas de la Comunidad, que aunque sea un documento privado, se diligencia por el registrador de la propiedad competente, conforme al art. 415 del RH. Es ese momento el que debe aprovechar el legislador, regulando un régimen de publicidad de las vicisitudes de toda Comunidad de Propietarios, para conectar el reconocimiento de la personalidad jurídica vinculado a un régimen de publicidad, como el resto de las personas jurídicas.

d) La comunidad posee un patrimonio propio y separado del de sus integrantes, integrado por las aportaciones dinerarias anuales obligatorias de sus miembros, los titulares de los elementos privativos, pudiendo celebrar contratos de cuenta corriente con las entidades bancarias¹⁵. Además, pueden disponer de un fondo para la conservación o rehabilitación de los edificios, pueden recibir subvenciones, ser titulares transitorios de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, derivada de actuaciones procesales, debiendo reconocerse también su titularidad por otras vías, con el reconocimiento de su personalidad jurídica. También sería la titular de las infraestructuras de comunicaciones, producción de energía eléctrica para la reducción del consumo o incluso para participar con el excedente en el mercado de transacciones energéticas, cuando se reconozca legalmente. En conclusión, es titular de un patrimonio adscrito a un fin: velar por el correcto uso, mantenimiento y conservación del edificio, optimizando sus características, de modo que pueda incluso autoabastecerse de los recursos energéticos que pueda generar y vender el hipotético excedente generado por las infraestructuras instaladas en el edificio por los cuales ha obtenido la máxima calificación de eficiencia energética, derivada de una situación, que VÁZQUEZ ASENJO denominaría, etológica¹⁶.

e) La organización debe tener una denominación o razón social que la identifique y disponer de un domicilio social, requisito que es de fácil cumplimiento en el caso de la propiedad horizontal, pues radica en un edificio, donde se puede localizar el domicilio social, estando integrada la denominación de la persona jurídica por el nombre de la calle y el número en el que se ubica, e incluso por el nombre que se le haya dado a la edificación, en su caso.

Por tanto, el único elemento esencial que requiere para tener personalidad jurídica es el de carácter legal, el reconocimiento del Estado, puesto que el elemento sustrato de la persona jurídica está plenamente cumplido.

C) *Puede ser sujeto de derechos y obligaciones*

La doctrina civilista, en principio, negó la capacidad de la comunidad de propietarios para ser titular de derechos y obligaciones¹⁷, por carecer de perso-

nalidad jurídica, pues esta no se reconoce en ninguna norma legal. Pero, en la jurisprudencia se inició una línea favorable a su consideración como sujeto de derechos y obligaciones, lo que reconoce, sin ambages, la STS de 8 de marzo de 1991, aunque las mismas carezcan de personalidad jurídica. Y ello es indiscutible, porque las comunidades de propietarios pueden celebrar contratos, como los de suministro de electricidad, gas o energía eléctrica, independientes de los concertados por los propietarios de los elementos privativos, pueden abrir cuentas corrientes; tienen obligaciones de carácter fiscal, según el RD 828/2013, de 25 de octubre, respecto del IVA o las obligaciones de declarar las operaciones con terceros. Todo ello ha abierto una opinión favorable en la doctrina a su reconocimiento como sujeto de derechos y obligaciones¹⁸.

Esa tendencia se confirma por el art. 22 de la LPH, que reconoció de manera explícita a las comunidades de propietarios como titulares de obligaciones al recoger que «*la comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho*

Siendo esta la responsabilidad patrimonial universal de todo deudor, proclamada por el artículo 1911 del CC

D) *Por razones de seguridad del tráfico jurídico*

Las razones pragmáticas que llevaron al legislador a no reconocer la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal se han visto hoy superadas por la creciente importancia de los actos jurídicos que esta puede realizar, que requieren el cambio legislativo, una vez que ya se les ha reconocido personalidad jurídica, como asociación administrativa, para el reconocimiento de su personalidad jurídica civil.

Reuniendo todos los requisitos esenciales para que la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal tenga personalidad jurídica, distinta de la de los propietarios de los elementos privativos, se les reconoce personalidad jurídica como asociación administrativa en el art. 9 de TRLS, cuando quieran solicitar subvenciones o participar en las actuaciones de rehabilitación o regeneración urbana. Siendo ello así, ningún inconveniente hay para reconocerle la personalidad jurídica civil cuando quieren comercializar los excedentes de recursos derivados de las posibles infraestructuras que puedan instalar en los elementos comunes para la reducción de consumos de gas, agua o electricidad, mejorando la eficiencia energética de sus edificios, como presupuesto esencial para que la

comunidad de propietarios puede convertirse en participante del emergente mercado de transacciones de recursos energéticos, cuya estructura y funcionamiento trataremos de explicar en otro artículo, como garantía para el resto de participantes, que podrán conocer la exacta situación de aquellos con quienes contratan.

El régimen de muchas comunidades de propietarios, que hoy están en un limbo jurídico, se vería clarificada. Existen en la práctica subcomunidades de propietarios formadas por elementos privativos, que ya forman parte de otra subcomunidad. Libros de Actas perdidos, pleitos judiciales por la falta de claridad en la toma de acuerdos de la Junta, propiedades horizontales inoperantes por la ausencia de sus propietarios.

E) Su conexión con el régimen de publicidad no ofrece dificultad

El Ordenamiento Jurídico Español siempre conecta el reconocimiento de la personalidad jurídica de una persona jurídica a la publicidad registral, es decir a su inscripción en un Registro determinado. Así sucede, por ejemplo, con las sociedades de capital, que adquieren su personalidad jurídica, como anónimas o limitadas, en el momento de su inscripción en el Registro Mercantil.

De igual modo, la comunidad de propietarios adquirirá su personalidad jurídica cuando se inscriba en un Registro Jurídico. En este caso, el Registro de la Propiedad electrónico, lo que requerirá una reforma del Reglamento Hipotecario, una vez modificada la LPH, con el precepto que reconozca expresamente su personalidad jurídica, mediante su inscripción en el Registro de la propiedad. Dicha inscripción, que ha de tener carácter obligatorio, permitirá a la comunidad de propietarios ser titular registral de bienes inmuebles, con carácter definitivo y no transitorio, como ahora, para poder cumplir con lo dispuesto en el art. 11 del RH.

El reconocimiento de la personalidad jurídica de esta comunidad, mediante reconocimiento legal, conectada a la publicidad registral plantea varias cuestiones:

a) La idoneidad del Registro de la Propiedad

Podría pensarse que el otorgamiento de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal debería conectarse con la publicidad registral de las mismas en un Registro de Personas Jurídicas, como es el Registro Mercantil, que debería conectarse con el Registro de la Propiedad. Lógicamente, en un Registro en soporte electrónico, dicha conexión debe superar el rudimentario criterio utilizado por el art. 383 del RH, en virtud del cual, no podrá inscribirse ningún bien inmueble o derecho real en favor de la sociedad

mercantil, sin que previamente esté inscrita en el Mercantil. Hoy, mediante la interconexión de los Registros de la Propiedad y Mercantil, hoy ya en soporte electrónico, que permite al registrador de la propiedad comprobar la inscripción previa con una simple consulta electrónica¹⁹.

Sin embargo, esa lógica de negocio que subyace en el Registro de la Propiedad, como derecho real, del cual, la propiedad horizontal no es más que un régimen complejo de titularidad consorciada e integración en la persona jurídica solo por el hecho de ser propietario de una finca registral, como elemento privativo de la propiedad horizontal, con asignación de la correspondiente cuota sobre los elementos comunes, nos hace abogar por la conexión de la personalidad jurídica de esa comunidad de propietarios con la publicidad en el Registro de la Propiedad. Lo esencial, en este caso, no es la aportación patrimonial del socio, como ocurre en las sociedades de capital, sino la titularidad del elemento privativo, que en cierto modo es el que ostenta la condición de “socio”, y que siendo una finca registral, lo coherente es que todo lo relativo al régimen de propiedad horizontal y su información se integre en el Registro de la Propiedad, a pesar de que se originaría una personalidad distinta de la de los propietarios de elementos privativos, lo que podría convertirlo en esencia propia un Registro de Personas. Defendemos la idoneidad del Registro de la Propiedad²⁰ con base en los siguientes argumentos:

1.— La pertenencia a la comunidad de propietarios se ostenta por la titularidad de una finca registral determinada, uno de los elementos privativos, lo que conlleva una serie de obligaciones y derechos *ob rem*²¹. Por tanto, nos situamos en el concepto de una persona jurídica sin inscripción constitutiva, no como sociedad mercantil, sino como sociedad civil. La inscripción de una sociedad civil en el Registro Mercantil se reconoce por la DA 8^a de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Pero, a efectos de inscribir bienes en el Registro de la Propiedad, si no están inscritas en el Mercantil, pueden acreditar su constitución, representación y régimen de administración y disposición mediante la presentación de la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal. Pero, la inscripción se producirá a nombre de los socios, indicando su cuota en la sociedad, la denominación de esta, su representación y régimen de administración y disposición²². Sin embargo, lo que defendemos es la inscripción a nombre de la comunidad de propietarios debidamente identificada, como sujeto con personalidad jurídica. Es decir, adquirirán su personalidad jurídica con la inscripción en el Registro de la Propiedad, en un folio especial en el que constarán todas las vicisitudes por las que atraviese la misma.²³

2.— La conexión de la comunidad de propietarios con el Registro de la Propiedad territorialmente competente no es una novedad legislativa, puesto que las comunidades de propietarios ya se dirigen a los mismos para solicitar la legali-

zación de los Libros de Actas de la Comunidad, conforme al art. 415 del RH, de igual modo que las sociedades de capital acuden al Registro Mercantil a depositar sus cuentas anuales.

3.— El folio abierto a la finca matriz no desaparece, a diferencia de lo que ocurre en el Catastro, donde la finca matriz desaparece y todas las referencias catastrales de los elementos privativos del edificio o complejo nos llevan a la parcela catastral en el que se ubicaba la parcela matriz. Y no desaparece porque en el folio registral de la finca matriz es donde están inscritos los estatutos y se describen los elementos comunes.

4.— La actividad de la comunidad de propietarios es una actividad civil, teniendo incluso la condición de consumidor, como ha reconocido la STS 201/2021, de 13 de abril y está siempre vinculada a la adecuada utilización, mejora y conservación de los elementos comunes, instalaciones y servicios del edificio. Es, por tanto, un patrimonio adscrito a un fin, dotado de una organización dirigida a lograr la mayor eficiencia en la gestión y mejora del edificio en su conjunto.

5.— La idoneidad de ese Registro se refuerza con el actual formato electrónico, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2023, acudiendo a la técnica tradicional del múltiple folio registral, uno para la finca matriz, con sus elementos comunes, otra para cada elemento privativo con su cuota y un tercero para la comunidad de propietarios que ha de velar por el correcto, uso, utilización, conservación y mejora de los elementos comunes. Estos tres folios gozarían de una conexión umbilical, tanto literaria como electrónica²⁴, posibilitando el tratamiento integrado de la información relativa a la misma, facilitando el tráfico jurídico, puesto que el registrador podrá saber, por ejemplo, con una sola consulta al estado contable depositado en ese folio electrónico especial, si el elemento privativo objeto de tráfico jurídico está al corriente del pago de los gastos de comunidad en el momento de la venta, sin necesidad de que se acredite con un certificado del secretario de la comunidad.

b) La técnica registral de la inscripción de las comunidades de propietarios

La técnica registral, como hemos dicho, no puede ser otra que el de la pluralidad de folios registrales²⁵, con un folio matriz compuesto de un folio principal donde consta la descripción de los elementos comunes y los estatutos y otro especial complementario, donde constan las vicisitudes de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, que, con su apertura e inscripción primera, adquirirá personalidad jurídica. En la técnica registral distinguiremos

la de las comunidades de propietarios que se constituyan en el futuro de las ya constituidas.

Respecto de las que se constituyan en el futuro, su inscripción será obligatoria. Por ello, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, dentro del mes siguiente a su constitución, mediante solicitud o instancia privada del presidente de la comunidad de propietarios, solicitando su inscripción y la legalización del primer libro de actas, acompañada del acta de constitución de la misma, en la que junto con los acuerdos adoptados, constarán debidamente identificados el número de finca registral de la matriz y los de los elementos privativos que se incluyen en la comunidad; los propietarios de las mismas con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, que deberán coincidir con las de los titulares registrales de los elementos privativos. También se identificará a las personas del presidente de la comunidad, el secretario y la persona designada para la custodia y actualización del contenido del Libro del Edificio, archivado en el Registro de la Propiedad. También la identidad del administrador de la finca, en su caso, cuando sea persona distinta del secretario de la comunidad. El acta estará firmada por el secretario de la comunidad, con el Visto Bueno del presidente.

Las comunidades de propietarios ya constituidas podrán solicitar la inscripción en cualquier momento y, en todo caso, al solicitar la legalización de un nuevo Libro de Actas, acompañando la misma documentación que en el caso anterior. Y si fuere asociación administrativa, conforme a la Ley del Suelo, se identificará debidamente, para expresar dicha circunstancia en el folio electrónico de la comunidad de propietarios.

Calificada la instancia por el registrador, para comprobar que se cumple con el contenido indicado y no hay ningún obstáculo que surja del Registro, se abrirá un folio electrónico auxiliar a la finca registral matriz. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción de la división horizontal en el folio registral de la finca matriz.

En dicho folio electrónico auxiliar se harán constar en un primer asiento todas las circunstancias que resulten de la instancia privada de solicitud de inscripción de la comunidad de propietarios y de legalización del primer Libro de Actas. En segundas y posteriores inscripciones se harán constar todas las vicisitudes por las que atraviese la comunidad, como los cambios en la identidad de los cargos de presidente, secretario y administrador de la comunidad, si los mismos no estuvieren presentes en el sesión se acompañará certificación del secretario de la comunidad de que han sido notificados del asiento, adjuntando prueba de dicha notificación; también se hará constar un domicilio electrónico del presidente, a efectos de notificaciones; las actas de las reuniones de la Junta General, que se celebren en el año, con los acuerdos adoptados; los estados contables con expresión de los socios que estén al corriente de las cuotas y de los que son deudores

de la comunidad, por lo que han sido privados de su derecho de voto; la aprobación o modificación de las ordenanzas de régimen interno, para su depósito en el Registro de la Propiedad. Por tanto, en este folio especial se deberá practicar, al menos, un asiento anual. La documentación, que es de carácter privado, podrá presentarse de cualquiera de las maneras previstas por la legislación hipotecaria. Si es en soporte papel, la firma deberá ratificarse ante el registrador, o legitimarse notarialmente y si es en soporte electrónico deberá venir con la firma electrónica reconocida del secretario-administrador de la comunidad, con facultad certificante. A tal efecto, el registrador de la propiedad, como responsable de la unidad de tramitación de su Registro es prestador de servicios de certificación y podrá dar firma electrónica reconocida al presidente o al secretario de la comunidad para que pueda presentar la documentación por vía telemática.

El folio electrónico auxiliar se cancelará mediante solicitud en instancia privada, acompañando el acta de extinción de la propiedad horizontal, con expresión de la causa de extinción, que ha de ser una de las previstas en el artículo 23 de la LPH.

3.3. DESARROLLO DE LA TÉCNICA REGISTRAL DE ARCHIVO DEL LIBRO DEL EDIFICIO: LAS BASES DE LA REFORMA

A) *La técnica del archivo*

La técnica del archivo no es desconocida en la legislación hipotecaria, puesto que el art. 342 del RH dispone que los registradores también podrán expedir, a petición de los interesados certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales pueden considerarse como archiveros naturales. Es decir, que, junto a la posibilidad de expedir certificaciones de asientos, también pueden expedir certificaciones de documentos archivados, aunque sean privados (art. 410 del RH).

Así lo han reconocido las RDGSJFP de 14 de noviembre de 2016 o la de 9 de abril de 2.024, entre otras, cuando declaran que, por aplicación analógica del art. 342 RH, conforme al cual debe el registrador certificar de aquellos documentos que conserve en su archivo y respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural, está obligado el registrador a proporcionar al promotor del expediente del art. 199 de la LH, si éste lo solicita, las alegaciones de los colindantes que se hayan opuesto a la inscripción de la georreferenciación de su finca. Esta obligación tiene un alcance meramente informativo. En el caso del Libro del edificio, existiendo obligación legal de archivarlo en el Registro de la Propiedad territorialmente competente, el registrador es su archivero natural y puede expedir información del mismo al adquirente de cualquier parte de la edificación.

Tras la entrada en vigor de la Ley 11/2023, el archivo del edificio no puede tener otro formato que el archivo electrónico. Y esa obligación va más allá que la obligación de aportar el Libro del Edificio en formato PDF, que es un formato cerrado en el que la información contenida en él no es tratable, para que pueda conformarse una certificación estructurada de la información contenida en el documento archivado. Para ello la tecnología debe proveer las aplicaciones que permitan desarrollar la presentación de esta información de modo ágil, comprensible y automatizado.

B) Naturaleza de la información contenida en el Libro del Edificio

La primera cuestión que se plantea es la relativa a la naturaleza de esa información del Libro del Edificio. Dicha información no es jurídica y por tanto no se trata de una información registral. Por ello, el legislador utiliza la técnica del archivo y no la de la inscripción. Ello implica que la información contenida en el Libro del Edificio no está sujeta a la calificación registral, más allá de que el registrador pueda poner de manifiesto la falta de alguna de las partes del Libro del Edificio, con arreglo a la legislación aplicable, pero no calificará su contenido, porque carece de los conocimientos técnicos para ello.

Por tanto, la información contenida en el Libro del Edificio no generará asiento registral alguno en el folio real electrónico de la finca, sino en el folio electrónico auxiliar, a través del sistema electrónico que gestione ese folio electrónico auxiliar.

C) El BIM como modelo de gestión de información del Libro del Edificio

La actual regulación de la obligatoriedad del archivo registral del Libro del Edificio es insuficiente y no ofrece al registrador las herramientas necesarias para que pueda cumplir la función asignada por la legislación. Para ello, es esencial que el legislador desarrolle reglamentariamente esta obligación legal, superando la opción de archivar el formato PDF, sustituyéndolo por un modelo de gestión de la información, ágil, dinámico y predictible, que permita el registrador tratar y estructurar la información para adecuar el producto a la legalidad vigente, a la solicitud del interesado y todo ello, a través de soluciones automatizadas, sin intervención manual repetitiva.

A nivel tecnológico, esa técnica ha de estar basada en el principio de neutralidad tecnológica, que garantiza la independencia en la elección de las alternativas tecnológicas por los ciudadanos y por las Administraciones Públicas, así como la libertad de desarrollar e implantar los avances tecnológicos en un ámbito de libre mercado. A estos efectos las Administraciones Públicas utilizarán están-

dares abiertos, así como, en su caso y de forma complementaria, estándares que sean de uso generalizado por los ciudadanos. Por otro lado, la información que debe archivarse en el Libro del Edificio tiene contenido literario o estático, pero puede tener también un contenido gráfico, de carácter dinámico o actualizable.

El primer tipo de información requiere del diseño de una base de datos, que debiera corresponder al Colegio de Registradores, en colaboración con el de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y de Administradores de Fincas, con las Asociaciones de Promotores y Constructores, respetando la estructura y contenido diseñado por la LOE y el CTE, con el refrendo de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Dicha base de datos deberá permitir el archivo de los documentos PDF, requeridos por la Ley, que emitan los agentes y proveedores de materiales de los edificios, los cuales acreditan la veracidad del campo de información introducido. Para ello, el formato de Libro del Edificio deberá estructurarse además en un documento XML, que permita el archivo electrónico de la información en la plantilla derivada de la estructura que determina la LOE y el CTE.

La persona encargada de la gestión del Libro del Edificio ya sea el propietario promotor, o el designado por la comunidad de propietarios para actualizar y gestionar el mismo podrá acceder al Libro del Edificio mediante su firma electrónica reconocida, pudiendo cumplimentar los datos en cada campo de información, junto con el certificado técnico acreditativo de la información aportada. El registrador territorialmente competente archivará electrónicamente la información con su firma electrónica reconocida.

El segundo tipo de información requiere de la incorporación de una nueva tecnología que permita la generación de esa información dinámica. Dado el estado de la tecnología actual, el modelo más adecuado es el del *Building Information Model* (BIM), que es obligatorio desde 2018 para edificaciones públicas, como se desprende del artículo 4 del RD 1515/2018, de 28 de diciembre. En el presente artículo defendemos también su instauración en la edificación privada, especialmente cuando sea de tipología residencial, para poder cumplir con eficiencia la obligación de archivo registral del Libro del Edificio.

a) Concepto

BIM son las siglas de *Building Information Modeling* que podemos definir como la representación digital y tridimensional de las obras de construcción y los servicios relacionados, capaz de gestionar una masa de datos, información y documentos para definir, hasta el más mínimo detalle en el sistema más complejo y jerárquico, una obra construida, permitiendo disponer de una cantidad de información fiable y transferible

b) Características

1.— Es un sistema de información. Los modelos BIM van más allá de la geometría y representación visual del edificio. Incorporan datos detallados sobre los componentes del edificio, como especificaciones, propiedades, características, relación entre elementos e incluso requisitos de mantenimiento, como fuente de verdad centralizada y actualizada para cualquier proyecto de construcción, que se basa principalmente en la colaboración de los diferentes sujetos intervenientes, como los promotores, arquitectos, constructores, propietarios, a los que hemos de añadir a los registradores, como instrumento encargado de la difusión. Todos ellos han de colaborar en el diseño de un modelo BIM estandarizado para todos los edificios, que contenga toda la información relevante, estática y dinámica, de la edificación. Por decirlo de otro modo, es un SIG individualizado de la edificación, con sus lógicas diferencias, dada la diferencia del objeto.

2.— Es un sistema de colaboración fluida, para crear y gestionar información a lo largo de todo el ciclo de vida de un proyecto de construcción o infraestructura, a través de un modelo 3D inteligente, que proporciona una representación digital de todos los aspectos del activo construido, permitiendo un diseño y planificación más ágiles, variando la forma en que se crea e interactúa con el edificio o infraestructura, mejorando el enfoque sobre la gestión de proyectos y aumentando la implicación de las partes interesadas en la toma de decisiones informadas en las primeras fases del proyecto; una reducción en los errores y un ahorro de gastos, al trabajar con información detallada desde el principio, mitigando riesgos y evitando costosas repeticiones durante la fase de construcción, mejorando la estimación de costes del proyecto, al integrar los datos de costes directamente en el modelo, con seguimiento del proyecto en tiempo real, identificando oportunidades de ahorro y minimizando el riesgo de sobrepasar el presupuesto.

3.— Los objetos BIM son los componentes que integran el modelo 3D, cuyo verdadero poder reside en sus propiedades paramétricas referidas a la capacidad de un objeto para ajustar sus características en función de nuevos parámetros de entrada o predefinidos. Cuando se realizan cambios en determinadas especificaciones o propiedades de un objeto BIM, el objeto se actualiza automáticamente en todo el modelo. Esto garantiza la coherencia y la precisión de todo el proyecto. Gracias a la adopción de sensores IoT conectados a una o más consolas de monitorización, puede realizarse un seguimiento constante del funcionamiento de las plantas y los sistemas, detectando rápidamente los fallos, interviniendo para evitar el desperdicio y optimizar el consumo de energía, lo que permite procesar las estadísticas en tiempo real. Mediante el análisis de la naturaleza histórica de las averías y el mantenimiento realizado, es posible llevar a cabo un procesamiento de mantenimiento predictivo, una actividad que contribuye a

reducir el tiempo de inactividad de la planta, limitando los costes de no uso y de las intervenciones de emergencia.

4.— Es un sistema que promueve la sostenibilidad habilitando a las organizaciones para diseñar y construir edificios energéticamente eficientes y sostenibles, analizando datos como el material, el consumo de energía y el impacto medioambiental y gestionando eficientemente las instalaciones de la edificación durante la fase de explotación y mantenimiento de la estructura, capturando información detallada sobre los componentes y sistemas de una estructura, gestionando los activos y planificando el mantenimiento, para optimizar el rendimiento del edificio a lo largo del tiempo. En este sentido puede ser esencial en la confección del Plan de mantenimiento y conservación anual del edificio, que debe aprobar la comunidad de propietarios en cada principio de año, como exige, por ejemplo, la legislación valenciana.

5.— Todos los participantes en el proyecto, plenamente integrado, trabajan alineados en un único modelo 3D federado. Esto permite la colaboración y el intercambio de información en tiempo real, trabajando con estándares de datos abiertos, que posibilita una interoperabilidad fluida, mejora la coordinación, la toma de decisiones y los resultados de los proyectos y mediante la firma electrónica reconocida del registrador se posibilita su archivo electrónico en el Registro de la Propiedad, para que su información se pueda difundir a tercero de forma ágil, rápida, estructurada, interpretable y automatizada. Para ello, puede utilizarse la metodología *blockchain*, para certificar los procesos y eventos sin necesidad de una tercera autoridad, lo que permite a los actores agregar la información, insertada adecuadamente en el modelo, para abordar los procesos de toma de decisiones de manera más eficiente y efectiva. Pero, toda esa información del modelo, de la que proponemos su incorporación al Libro del Edificio, convirtiendo a la metodología BIM en la gestora del mismo, como documento abierto y dinámico, debe archivarse en el Registro de la Propiedad, interviniendo el registrador no como autoridad calificante, sino como *minero*, o intermediario público y no privado del *blockchain* creado, que acredita el hecho del archivo electrónico, mediante su firma electrónica reconocida.

D) *El BIM registral*

a) El BIM registral se configura como un sistema de información de las características técnicas y físicas de la edificación, que completarán la información jurídica necesaria para la seguridad jurídica inmobiliaria, que tradicionalmente presta el Registro de la Propiedad, junto con la información generada por las Administraciones públicas que delimiten el contenido sustantivo del derecho de

propiedad inscrito. Con ello se ofrece en un solo punto toda la información necesaria para lograr el consentimiento informado en una acción de inversión tan importante como es la inmobiliaria. Con ese sistema integral de información registral se minimiza la posibilidad de asimetrías informativas, a las que tan sensible es el tráfico inmobiliario. Toda la información dinámica del consumo de recursos se volcará en el sistema de información geográfica registral del Distrito Hipotecario y en el Geoportal, como requisito para poder participar en el mercado de transacciones de recursos energéticos, que trataremos de desarrollar en otro artículo. El SIG registral del Distrito Hipotecario y el Geoportal Registral se configuran como el tablero o punto de relación entre los posibles demandantes y oferentes de recursos energéticos, como agentes intervenientes de ese posible mercado de recursos energéticos, donde los que ahorren pueden vender a los que despilfarren. Para ello, será preciso que la finca registral tenga una georreferenciación indubitable e inscrita.

b) Es también un sistema de colaboración fluida, pues en el diseño del BIM registral participarán las diferentes corporaciones implicadas, como el Colegio de Registradores, el de Arquitectos y el de Administradores de Fincas y las Asociaciones de Promotores y Constructores.

c) El objeto BIM es la edificación, representada en 3D, con sus propiedades paramétricas, independientemente de que la representación gráfica de cada piso o local pueda inscribirse en el asiento de cada elemento privativo, como dispone el art. 202 de la LH. Siendo el objeto BIM la edificación, sujeta al ámbito de aplicación de la LOE, debemos distinguir dos tipos de objetos:

1. Los edificios de nueva planta, para los cuales, el BIM registral como herramienta de gestión del archivo registral del Libro del Edificio, se abrirá en el momento de la solicitud de inscripción de la declaración de obra nueva, terminada o en construcción y división horizontal, en su caso, dejando constancia, cuando se solicite la legalización del primer libro de actas de la identidad de la persona encargada de su mantenimiento y actualización.
2. Los edificios ya existentes, dentro de los cuales podemos distinguir a su vez:
 - Los que tengan archivado el Libro del Edificio, en soporte papel, o en soporte PDF, para los cuales el nuevo formato de Libro del Edificio se abrirá cuando soliciten el diligenciado de un nuevo Libro de Actas en el Registro de la Propiedad y cumplan con los requisitos de publicidad registral, que se exijan por la Ley a la Comunidad de Propietarios. En el sistema de información geográfica registral, podrá identificarse mediante leyenda las edificaciones que vayan cumpliendo la obligación del archivo electrónico y no solo literario del Libro

del Edificio. Esta circunstancia debe configurarse como requisito sine qua non para que la comunidad pueda participar en el mercado de transacciones energéticas, cuando el mismo tenga reconocimiento legal.

- Los que, por su antigüedad, no tengan archivado el Libro del Edificio, podrán crearlo, en su nuevo formato, en cualquier momento que consideren oportuno y, obligatoriamente formarán el LEE, cuando hayan de pasar el Informe de Evaluación de los Edificios, que es obligatorio cuando el edificio cumpla 50 años, desde su terminación. A este efecto, el Registro territorialmente competente podrá comunicar mediante alertas informáticas tanto a la Comunidad que esté obligada a realizar el IEE y conformar el LEE y a la Administración competente comunicará que edificaciones estarán sujetas anualmente a dicha inspección, a principios de cada año.
- d) Es un sistema que promueve la sostenibilidad habilitando a las organizaciones para diseñar y construir edificios energéticamente eficientes y sostenibles. Así, la información de los sensores IoT conectados dentro de cada objeto BIM podrá consultarse en el sistema de información geográfica registral del Colegio de Registradores, el cual podrá diferenciar el consumo positivo o negativo con puntos georreferenciados con leyenda en distinto color, según sean ahorradores o no ahorradores de recursos energéticos.
- e) Todos los participantes en el proyecto, plenamente integrado, trabajan alineados en un único modelo 3D federado, permitiendo la colaboración y el intercambio de información en tiempo real, trabajando con estándares de datos abiertos y el intercambio de recursos, mediante *Smart Contracts*, con la firma electrónica de los contratantes, que podrán presentarse telemáticamente en los Registros de la Propiedad, para generar los correspondientes asientos electrónicos en el libro auxiliar de cada comunidad de propietarios. Para ello, deberán crearse una nueva figura de derecho subjetivo real, que permita la transmisión de un nuevo objeto de contenido patrimonial, derivado del comportamiento de un grupo de personas, como situación etológica, hablamos del derecho real de aprovechamiento ambiental, que será objeto de estudio en el siguiente artículo de esta serie.

CONCLUSIONES

I.— El Registro de la Propiedad, como institución encargada de la seguridad del tráfico jurídico, por delegación del Estado, presta la función pública de

publicidad registral, como esencial, siendo responsable de la información que publica. Pero, para minimizar las asimetrías informativas ha de prestar o difundir otra información, de la cual no es responsable: la que delimita el contenido sustantivo del derecho de propiedad, elaborada por las distintas Administraciones Públicas con competencia sobre el territorio y la que delimita las condiciones físicas y jurídicas del objeto del derecho de propiedad, cuando sobre el mismo exista construida una edificación.

II.— Dicha información complementaria no tiene el carácter de publicidad registral, pues no deriva del folio real electrónico de la finca, ni de los asientos practicados en él, sino que deriva de procedimientos tecnológicos, como la técnica de la asociación de información territorial, derivada del concepto de interoperabilidad con el que opera la Directiva INSPIRE, o la técnica del archivo electrónico en el caso del Libro del Edificio, en un formato electrónico, abierto, estructurado y modificable.

III.— Como información no registral, no está sujeta a la calificación registral. Su exactitud será responsabilidad de los autores de la misma. Ahora bien, la falta de alguna de las partes del Libro del Edificio, dado el estado de la legislación actual, puede configurarse como defecto subsanable en la inscripción de la obra nueva que se solicite. Es decir, el registrador puede calificar la integridad, pero no el contenido de la información contenida en el Libro del Edificio.

IV.— La técnica del archivo registral del Libro del Edificio requiere de una modificación normativa, que ha de partir del reconocimiento de la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, para dotar de publicidad a su régimen jurídico y dotar de seguridad a quienes formulan contratos con la misma. Para ello, el reconocimiento de su personalidad ha de conectarse con el Registro de la Propiedad territorialmente competente, mediante la apertura de folio real electrónico auxiliar al de la finca matriz, donde constan los Estatutos de la Comunidad y se describen los elementos comunes.

V.— La técnica del archivo registral del Libro del Edificio ha de superar el escenario de archivos de documentos PDF, de carácter cerrado y no tratable, por la utilización de archivos dinámicos, como los XML y otras nuevas tecnologías como el BIM, como Libro del Edificio inteligente y actualizable, con capacidad de medición del consumo de recursos energéticos. Para ello deben estar certificadas todas las instalaciones que se van incorporando al edificio, en cumplimiento del plan de mantenimiento, conservación y mejora de la eficiencia energética.

VI.— Las nuevas necesidades sociales y el deseo del legislador de mejora de la eficiencia energética requieren de un esfuerzo de los juristas delimitando nuevos conceptos, cuales pueden ser los derechos reales de aprovechamiento energético, los *Smart Contracts* reales, los mercados de transacciones de recursos energéticos MERTRA, como estructura de mercado, como mecanismo óptimo

para gestionar la escasez de los recursos energéticos. De todo ello, trataremos de ocuparnos en posteriores artículos.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC de 14 de junio de 1999

SENTENCIAS DELTRIBUNAL SUPREMO

- 11 de octubre de 1978
- 8 de marzo de 1991
- 14 de mayo de 1992
- 15 de mayo de 1995
- 6 de noviembre de 1995
- 20 de octubre de 2004
- 8 de enero de 2019
- 13 de abril de 2021
- 27 de junio de 2024

RESOLUCIONES

- 25 de mayo de 2005
- 26 de julio de 2007
- 3 de marzo de 2008
- 4 de octubre de 2013
- 12 de febrero de 2016
- 14 de noviembre de 2016
- 9 de enero de 2017
- 16 de enero de 2017
- 18 de enero de 2017
- 7 de junio de 2.017
- 29 de junio de 2017
- 26 de julio de 2017
- 19 de febrero de 2018
- 3 de abril de 2018
- 20 de septiembre de 2018
- 19 de febrero de 2019
- 17 de junio de 2019
- 8 de septiembre de 2019
- 26 de noviembre de 2020
- 25 de febrero de 2021
- 27 de mayo de 2021
- 9 de abril de 2024

ABREVIATURAS

BIM: Building Information Model

CC: Código Civil

CTE: Código Técnico de la Edificación

D: Decreto
DA: Disposición Adicional
DG: Dirección General
DF: Decreto Foral
IEE: Informe de la estructura del Edificio.
LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil
LEE: Libro del Edificio Existente
LH: Ley Hipotecaria
LOE: Ley de Ordenación de la Edificación
LPH: Ley de Propiedad Horizontal
MERTRA: Mercado de Transacciones
RD: Real Decreto
RDGSJFP: Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
RH: Reglamento Hipotecario
SIG: Sistema de Información Geográfica
STC: Sentencia del Tribunal Constitucional
STS: Sentencia del Tribunal Supremo
TRLS: Texto Refundido de la Ley del Suelo

BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO PÉREZ, M. T. (2024): «Es necesario reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios organizadas en régimen de propiedad horizontal», *RCDI* N.º 802, p. 639 a 642.
- BADENAS CARPIO, J. M. (1998): «*La representación de la propiedad horizontal*». *Actualidad Civil*, Sección Doctrina, 1998, Ref. VIII, pág. 155, tomo 1, Editorial LA LEY. p. 155-182.
- BARRANCO AGUAYO, A. M. (2024): «Capítulo V: El titular registral: concepto y supuestos especiales de titularidad» en Manual de Derecho Inmobiliario Registral, Aranzadi, p. 157.
- CORRAL DUEÑAS, F. (1986). «*Pérez Pérez, E. El consorcio real en el Derecho positivo español*», Tesis doctoral. Centro de Publicaciones de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid, *RCDI* núm. 587, p.219-223.
- DE ANGULO RODRIGUEZ, J. (2015): *La modernización de los Registro*, Comares, p. 100.
- DELGADO JUEGA, L.: «El archivo del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad. Doctrina DGRN y Legislación de la Comunidad de Madrid», Seminario del 10 de enero de 2018, www.registradoresdemadrid.org.
- DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L (2012): *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Tomo VI. Madrid: Civitas, p. 110.
- DÍEZ PICAZO PONCE DE LEÓN, L y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2016). *Sistema de Derecho Civil, V. I*. Madrid: Tecnos, p. 424.
- ENRICH GUILLÉN, D. (2010): «Aspectos jurídicos de la inexistencia de contrato del servicio de limpieza en una Comunidad de Propietarios». <https://noticias.juridicas.com>.

- FANDOS PONS, P.: «La ecoetiqueta de la finca registral» en el 9º CONAMA, *el reto es actuar*, www.premioconama.org/conama9/download/files/AEs987984756_doc_Pfandos.pdf.
- FERNÁNDEZ DEL POZO, L. «*La publicidad registral de las normas de régimen interior (art. 6 de la LPH)*», *RCDI*, nº. 656, enero-febrero 2000, p. 87.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (1997): «Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado. Resolución de 21 de febrero de 1995. BOE de 12 de abril de 1995», *RCDI* N.º 640, p. 1121 a 1129.
- GARCÍA MAYO, M. (2021): *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, dirigido por Del Rey Barba, S, y Espejo Lerdo de Tejada, M.*, Tirant lo Blanch, p. 1838.
- GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, I. (2022): *Tratado de Derecho Civil t. X, la fe pública registral*, dirigido por Joaquín Rams Albesa, Dickinson, p. 364-365.
- GUTIÉRREZ DE TEHRÁN Y MENÉNDEZ CASTAÑEDA, A. (2003): (Dir.). *Libro del Edificio*. (Dir.). Fundación Estudios Calidad Edificación. Asturias, p. 2.
- MAGRO SERVER, V. (2011): «¿Se reconoce ahora a las comunidades de propietarios personalidad a raíz del Real Decreto 8/2011, de 1 de julio?». *ELDERECHO. COM*. <https://elderecho.com/se-reconoce-ahora-a-las-comunidades-de-propietarios-personalidad-juridica-a-raiz-del-real-decreto-82011-de-1-de-julio—> (2011, febrero). ¿Tienen personalidad jurídica las Comunidades de Propietarios? <https://elderecho.com/tienen-personalidad-juridicalas-comunidades-de-propietarios>.
- MARINO VILA, M (2007): «Sobre la obligación de acreditar la entrega del Libro del Edificio en el acta notarial de terminación de obra (o escritura de declaración de obra nueva terminada)» en notarios y registradores.com
- MARTIN GRANIZO, M. (1985) *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales (Dirigidos por Manuel Albaladejo)*, Tomo V Vol. 2º, arts. 392 a 429, Edersa, 1985.
- MATEO VILLA, I. (2016): Comentarios a la Ley Hipotecaria, directos Andrés Domínguez Luelmo, Aranzada, p. 184 y 185.
- MURUAGA NAVARRO, P. (2023): «Personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal y la inscripción a su favor de bienes en el Registro de la Propiedad: 13 del Rue Percebe», *RCDI* N.º 795, p. 13 a 65.
- PÉREZ MIRALLES, J.A. (2017). «Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal». *Actualidad Civil. Derechos reales e hipotecario*, núm. 1, p. 30-45.
- PÉREZ PÉREZ, E. (1986). *El consorcio real en el derecho positivo español*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, p. 85 y ss.
- POVEDA DÍAZ, J. (1982). *Los elementos procomunales en la propiedad horizontal*, Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. E-Prints Complutense.
- ROCA SASTRE, R. M., ROCA SASTRE MUNCUNILL, L., y BERNÀ I XIRGO, J. (2008): *Derecho Hipotecario, tomo V.*, Bosch, p. 10.
- WICHMANN ROVIRA, G. V. (2007): «Las declaraciones de obra nueva en la nueva terminada en la nueva Ley 8/2007, de Suelo», entrada de 30 de julio de 2007, notariosyregidores.com.

NOTAS

¹ Como dice MATEO VILLA I., (2016), “*no se trata de un requisito de la inmatriculación, sino del concreto asiento de declaración de obra nueva*”, entiendo el autor que se exigirá a todo edificio cuya solicitud de declaración de obra nueva se presente en el Registro tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero que también podrá archivarse respecto a edificios cuya declaración de obra nueva es anterior, pero se presente el mismo voluntariamente, op. cit., p. 184.

² GUTIÉRREZ DE TEHRÁN Y MENÉNDEZ CASTAÑEDA, A. (2003): (Dir.). *Libro del Edificio*. (Dir.). Fundación Estudios Calidad Edificación. Asturias, p. 2.

³ Así lo ha entendido WICHMANN ROVIRA al entender que «*no parece adecuado pensar que una Ley dictada en el ámbito de la competencia del Estado en materia civil y para regular la igualdad en las condiciones básicas del ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales por razón de la vivienda, pretenda, desviándose de su finalidad y fundamento constitucionales, dar carta de naturaleza civil a las obligaciones administrativas que —en ejercicio de sus propias competencias y con distinto fundamento constitucional— pueden imponer las Comunidades autónomas y, menos aún, que ello pueda dar lugar a una posible regulación autonómica, por vía indirecta, de los requisitos básicos de los instrumentos y registros públicos. En efecto, si admitimos que “la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios”, se refiere a los requisitos establecidos por la regulación autonómica de la edificación de naturaleza administrativa, habrá que aceptar que por la vía de un simple Decreto —como, por ejemplo, ha ocurrido en Castilla La Mancha— y sin el título competencial adecuado desde el punto de vista constitucional, cada Comunidad autónoma podrá imponer obligaciones a los agentes de la edificación que, amparándose en la cobertura legal del artículo 19 según la interpretación propuesta, alcanzarán la categoría de obligaciones civiles —ya que el Estado en la Ley del Suelo y en esta materia regula exclusivamente aspectos civiles de su competencia (D.F.Iº número 3)— debiendo acreditarse su cumplimiento notarial y registralmente, y pudiendo dar lugar su incumplimiento, si se sigue el razonamiento hasta el final, no sólo a una sanción administrativa, sino incluso a una acción civil. Como ello es claramente contrario a la finalidad y fundamento constitucional de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, hay que entender que el Estado no ha querido desviarse de sus competencias en esta materia y, por tanto, los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación a que se refiere el artículo 19, son aquellos que derivan de la legislación estatal y tienen carácter civil, es decir, el mismo carácter que tienen las normas de los artículos 17,18 y 19 de la Ley del Suelo. Por tanto, el único requisito que se impone para autorizar escritura de declaración de obra nueva terminada en toda España es el seguro decenal establecido por la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, que tiene el mismo fundamento constitucional, como resulta de la Disposición Final Primera de esta última Ley».*

⁴ Según DELGADO JUEGA: 1.— *La Comunidad de Madrid exige el Libro del Edificio para cualquier edificación y cualquiera que sea el promotor por lo que debe exigirse su archivo en el Registro de la Propiedad.* 2.— *Tratándose de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, el Libro del Edificio tiene una doble finalidad: protección de los usuarios de la edificación e incorporación al folio de cada departamento independiente de su representación gráfica, requisito de naturaleza estrictamente registral.* 3.— *Cuando se trate de edificaciones declaradas por antigüedad (supuestos del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo) no es necesario el archivo. Sin embargo, si es necesario el seguro decenal salvo que hayan transcurrido más de diez años desde la recepción de la obra. El artículo 20 de la Ley de*

Ordenación de la Edificación no establece excepción alguna para la exigencia del seguro decenal (la Resolución de 23 de octubre de 2017 confirma este criterio) 4.— Cuando se pretenda la inscripción de la obra nueva con arreglo al artículo 28.1 de la Ley del Suelo será exigible depósito a menos que por la antigüedad de la edificación no lo fuera. Tratándose de la Comunidad de Madrid se excluyen aquellas edificaciones cuyos proyectos se hayan visado antes del día 29 de agosto de 1999, fecha de entrada en vigor de la Ley 3/1999 de 17 de marzo. 5.— El hecho de que haya transcurrido el plazo de prescripción de acciones para el restablecimiento de la legalidad urbanística no excluye el archivo si la inscripción de la obra nueva pretende realizarse al amparo del artículo 28.1 del Texto Refundido de la Ley Suelo. Sólo en el supuesto en que el interesado solicite expresamente la inscripción con arreglo al artículo 28.4 se dispensará el archivo. 6.— Todo lo dicho es aplicable tanto a escrituras de declaración de obra nueva terminada como a actas de finalización de obra. 7.— Debe excluirse el archivo, con arreglo al artículo 2.2 a) de la Ley de Ordenación de la Edificación, para aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrolle en una sola planta. Debe acreditarse el primer extremo por certificación de técnico».

⁵ Así lo ha defendido GARCÍA GARCÍA, J. M. (1997) en: Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado. Resolución de 21 de febrero de 1995. BOE de 12 de abril de 1995, p. 1121 a 1129, diferenciando el acto jurídico de terminación de la obra nueva que, como tal, es de riguroso dominio y debe otorgarse por los dos cónyuges casados en régimen de gananciales, esté la finca inscrita a nombre de los dos, o a nombre de uno solo de ellos con carácter ganancial o para su sociedad de gananciales, o con carácter presuntivamente ganancial. O bien, por todos los comuneros, en el caso de que la finca pertenezca proindiviso a varios propietarios, por ser un acto de alteración de los del artículo 397 del CC.

⁶ MARINO VILA, M (2007) concluye: «*1.— El acta de depósito no se efectúa en protección de los intereses del adquirente, dada la inexistencia de éste en ese instante. Además, en el caso de autopromoción individual para uso propio no existirá adquirente. 2.— El acta de depósito implica una obligación para el promotor no establecida por norma de rango legal, no hallándose contemplada ni en el artículo 9.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, ni en la Ley del Suelo. 3.— La tenencia por el promotor del Libro del Edificio implica la previa recepción de la obra, dado que el acta de recepción ha de formar parte de aquél, y, asimismo, implica la previa entrega del citado Libro por el director de la obra. 4.— El único perjudicado por la falta de entrega del Libro del Edificio por el director de la obra es el propio promotor; por cuanto lo precisa para cumplir la obligación impuesta por el artículo 7.3 de la LOE. Por ello, y en virtud del artículo 6.2 del Código Civil, una declaración en el sentido expuesto equivale a su renuncia a la formalización del acta de depósito. 5.— La Ley admite la exoneración de la obligación de contratar el seguro decenal al auto promotor individual de una única vivienda para uso propio, dado la inexistencia de intereses de terceros en tanto no se efectúe una venta, por lo que igual criterio habrá de seguirse con relación a la formalización por el promotor del acta de depósito del Libro del Edificio, dado que tal acta no se establece en protección de los intereses de terceros. 6.— De la propia Resolución-Circular se deduce esta posibilidad, pues en su punto octavo dice que el notario debe hacer constar ... la existencia del Libro del Edificio y su disponibilidad para cumplir con la obligación de entrega a los futuros usuarios. Es decir, la obligación que impone al promotor el artículo 7.3 de la LOE, de la que he hablado en el apartado segundo letra b). Este punto octavo no impide que ello puede hacerse constar por manifestación del promotor, la cual habrá de considerarse sustitutiva del acta de depósito».*

⁷ En este sentido, como ya dijimos en la ponencia sobre la ecoetiqueta de la finca registral dada en el IX CONAMA: «*Los ciudadanos acuden todos los días a las oficinas de los Registros en busca de información jurídica, se trata de aprovechar esa costumbre para facilitarle también la información ambiental, asociándola a la base gráfica de la finca registral, para delimitar lo más perfectamente posible el derecho de propiedad que se desarrolla sobre cada finca registral, conjugando el contenido esencial del derecho de propiedad, como derecho subjetivo privado, con su función social, que produce una ingente cantidad de información territorial sobre como los distintos propietarios han de ejercitar las facultades de su dominio*». Este argumento es perfectamente aplicable a la información sobre las características técnicas y administrativas de la edificación, que deben ser conocidas por los adquirentes para minimizar las asimetrías informativas, que generan costes de transacción y que tanto repelen a la seguridad del tráfico jurídico. Por ello, decíamos: «*la oportunidad de que sea el Registro de la Propiedad el que otorgue este sello de calidad, se explica por las siguientes razones:*

- *Distribución geográfica de las oficinas registrales. Las oficinas registrales se encuentran diseminadas por todo el territorio nacional, con lo que suelen tener un conocimiento directo de la situación en que se encuentran las fincas registrales y las políticas territoriales que gravitan sobre ellas, siendo especialmente cercanas a la Administración local creadora de ingente información territorial que se puede asociar a las fincas registrales de su término municipal, a través de convenios de colaboración entre las mismas y los Registros de la Propiedad competentes.*
- *Punto de encuentro entre Administración y administrados titulares de derechos de propiedad particular. El Registro de la Propiedad siempre ha sido un punto equidistante en la relación Administración-Administrado, que permite aumentar la efectividad de las políticas territoriales de la Administración, a la vez que también puede proteger al Administrado de las actuaciones arbitrarias.*
- *Calificación registral independiente. Esa equidistancia entre Administración y Administrado tiene como arma que la garantiza, la independencia en la calificación registral de que gozan los Registradores y que es la base esencial del éxito del sistema registral español.*
- *Posibilidad de identificar la finca físicamente, como otras administraciones, pero exclusividad en el control de la materia jurídica de la finca, determinando la seguridad del derecho. La capa de información jurídica es otra de las capas de información que puede prestarse sobre el territorio por lo que no podemos confundirlas con otras capas de información no jurídica, que pudiendo referirse al mismo sector del territorio, tienen finalidad distinta de la garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria*.

El legislador siguió este camino en la Ley 13/2015, que da nueva redacción al art. 9 de la LH, que en el segundo párrafo de su letra a) dispone: «*cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera*». Y la DA 5^a de la citada Ley 13/2015, en su número 1 dispone: «*Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor*». Es decir, el legislador opta por utilizar el Registro como oficina de difusión de aquella información administrativa que pueda delimitar el contenido esencial del derecho de propiedad inscrito, ya sea a través de la publicidad registral, cuando conste acreditada su calificación (art. 9 de la LH), ya sea mediante procedimientos tecnológicos, asociando la información gráfica a la georreferenciación de la finca, mediante la interoperabilidad de las informaciones administrativa y registral (DA 5^a de la Ley 13/2015). Con el archivo registral del Libro del Edificio todas las edificaciones nuevas

o existentes que dispongan de él, podrán difundir toda la información sobre sus características físicas y técnicas, que permitirán realizar las auditorías necesarias, pudiendo otorgarse a las que cumplan los requisitos que la Ley determine, un sello de calidad de la finca, georreferenciada de modo indubitable y con una titularidad jurídica depurada, una regularidad urbanística, una eficiencia energética y una rehabilitación planificada y ejecutada.

⁸ Sobre el concepto de persona jurídica y su diferenciación con el concepto de comunidad de bienes ver DE CASTRO BRAVO, F. (1984) *La persona jurídica*, Civitas.

⁹ Según MATEO VILLA, I. (2016), op. cit., p. 185, que la inscripción se puede practicar en favor de personas físicas o jurídicas, o en favor de sujetos sin personalidad jurídica propia, o patrimonios separados, cuando sean legalmente susceptibles de ser titulares de derechos y obligaciones, tras la reforma operada en el art. 9 de la LH por la Ley 13/2015, que expresamente alude a la posibilidad de practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. Ello parece indicar que esos asientos derivan de la capacidad procesal de la misma, situándola como equivalente a un ente carente de personalidad jurídica.

¹⁰ Contraria a ese reconocimiento de la personalidad jurídica se muestra ALONSO PÉREZ, M. T., argumentando que no hay norma legal que la reconozca, las dificultades con las que se puede encontrar la Comunidad pueden solventarse por el régimen diseñado por el legislador de la Ley de Propiedad Horizontal, la posible inscripción de un inmueble a nombre de la Comunidad de Propietarios tiene carácter transitorio se supera si se entiende que pertenece a cada propietario en proporción a su cuota de participación; la posible celebración de contratos por parte de la comunidad de propietarios no requiere el reconocimiento de la personalidad jurídica de la comunidad de propietarios, por el régimen de adopción de los acuerdos que diseña el art. 17 de la LPH y porque «*el hecho de que se atribuya personalidad jurídica a estas asociaciones administrativas no va acompañado de la posibilidad de adoptar los acuerdos por una mayoría más reducida de copropietarios que la que contempla la LPH porque, si bien establece este precepto la posibilidad de adoptar acuerdos por mayoría simple de cuotas de participación, exceptúa tal mayoría en función de si en otras normas se establece otro quorum; esta remisión hay que entenderla hecha al artículo 17 LPH y, en consecuencia, en lo referente a la formación de la voluntad de la comunidad, ningún cambio supone este precepto porque las mayorías por las que deben adoptarse los acuerdos no sufren ninguna variación*». Además, «*el acceso a la financiación por parte de las comunidades de propietarios para facilitar la realización de obras en los edificios no se verá favorecido por el hecho de que se les reconozca personalidad jurídica porque ello no hará desaparecer el inconveniente consistente en la dificultad que tienen las comunidades de propietarios para garantizar el pago de la deuda, al no disponer normalmente de inmuebles en propiedad que puedan gravarse con hipoteca y porque, en base al régimen de responsabilidad por deudas del artículo 22 LPH, el prestamista debería dirigirse, ante la insuficiencia de fondos y créditos de los que sea titular la comunidad, contra cada copropietario obligado, con la incertidumbre que genera el variado nivel de solvencia de cada uno de ellos*».

Frente a ella, PÉREZ MIRALLES, J. A. entiende que «vista la evolución a lo largo de los años, ha sido constante la necesidad forzada de ir solucionando los problemas derivados de dicha falta de atribución a medida que se iban presentando». También Muruaga Herrero P., con cuya opinión nos alineamos, afirma: «*A lo largo de este trabajo hemos ido comentando cuáles eran los elementos que toda organización de personas debía tener para que el ordenamiento jurídico le reconociese personalidad jurídica: organización, gestión y representación mediante unos órganos, existencia de un fin u objeto lícito, capacidad para actuar y responder de sus actos, existencia de un patrimonio separado e independiente del de sus miembros e identificación en*

el tráfico jurídico. Así, podemos afirmar que todos ellos concurren en las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. También Badenes Carpio recuerda que cuando el art. 13 de la LPH le confiere al presidente la representación de la comunidad, ello se hace en la siguiente perspectiva: «*1.— La representación del presidente no tiene lugar para suplir la falta de capacidad del principal, sino en beneficio de una mejor dirección de la comunidad. 2.— La actuación del presidente está sometida a la voluntad de la comunidad acordada en junta de propietarios. 3.— La gestión representativa del presidente además de venir sometida a responsabilidad, puede ser removida antes de que concluya naturalmente su mandato.*

¹¹ El consorcio real ha sido definido por PÉREZ PÉREZ, E. como la «*asociación de personas físicas o jurídicas, libremente creada o impuesta obligatoriamente, para la satisfacción en común de una necesidad propia de estas personas*», señalando Corral Dueñas, siguiendo a la doctrina italiana, sus características: «*i) la existencia de unos intereses comunes a un grupo de titulares de bienes inmuebles, erigiéndose tales intereses en el elemento fundamental y esencial para la posible existencia del consorcio, así como razón primordial para su creación; ii) es necesario que tales titulares sean los propietarios de bienes inmuebles o de elementos de carácter inmobiliario de manera exclusiva; iii) se requiere que todos esos titulares ostenten, al mismo tiempo, la cotitularidad de unos bienes que podrán ser utilizados por todos ellos, es decir, cuyo uso es común a todos los titulares de los bienes privativos; iv) se precisa que la existencia de los bienes de uso común sea inherente a la existencia de los bienes exclusivos de los titulares, es decir, es necesario que el destino de los bienes de uso común sea inseparable del destino de los otros bienes; y v) es necesario que se proceda a establecer entre todos los titulares unas normas que permitan la administración y gestión del consorcio que se ha creado.*

¹² Si como decía DÍEZ PICAZO, L., la primera de las notas que debe ser predicada por cualquier organización de individuos para que se le pueda considerar persona jurídica es la existencia misma de una organización consolidada articulada mediante una serie de órganos que adopten las decisiones de gestión y representación de la organización y posean funciones propias de gobierno del ente al que pertenecen, dichas características se cumplen en la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

¹³ Para BADENAS CARPIO, J. M, la representación de las comunidades de propietarios como orgánica supondría atribuir a la propiedad horizontal una situación semejante a la personalidad jurídica en tanto en cuanto las comunidades y sus representantes pueden ostentar la titularidad de derechos y obligaciones, por ello dice MAGRO SERVER, V. «*es, precisamente, esta aptitud para ser sujetos de relaciones jurídicas las que les confiere cierta personalidad*». Así, para DÍEZ PICAZO PONCE DE LEÓN, L., «*se trata de una representación orgánica que debe entenderse como una representación de carácter típico, de manera que sin especiales conocimientos de los poderes o de las facultades que no constarán en ningún sitio, los terceros pueden tener la certidumbre de que tratan con la comunidad*».

¹⁴ Como dice PÉREZ MIRALLES, J. A, el fin es un requisito fundamental y esencial, sin el cual la persona jurídica no puede existir, e inevitablemente se extingue, ya que el fin es la razón de su vida jurídica. Por ello el art. 39 del CC dispone que la personalidad jurídica se extingue cuando el fin se haya realizado o cuando sea imposible llevarlo a cabo. En nuestro caso, ello se produciría en los supuestos de extinción de la propiedad horizontal del art. 23 de la LPH.

¹⁵ No comparte esta opinión POVEDA DÍAZ, J., quien mantiene que la propiedad horizontal no puede poseer personalidad jurídica al carecer de un fin propio distinto de las personas que la componen y al carecer de bienes que conformen un patrimonio propio. Respecto del fin propio, considera que en la comunidad de propietarios no existe ningún fin distinto del de los propietarios «*y lo único que se pretende es hacer compatible ese fin de cada partícipe, con el mismo*

derecho que tienen los demás». Sin embargo, hoy no podemos mantener esta opinión, puesto que uno de los fines que tiene la comunidad de propietarios, por sí misma, es la de la adecuada conservación y rehabilitación de las instalaciones del edificio, con la consiguiente actualización del Libro del Edificio, que el propietario del elemento privativo ha de poner a disposición de los futuros adquirentes, cosa que no podrá hacer si la comunidad no actualiza su contenido. Por otro lado, en lo que respecta a la existencia de un patrimonio propio de la comunidad, también niega de manera rotunda POVEDA DÍAZ, J., la posibilidad de que la comunidad pueda ser titular de patrimonio alguno: «Si su patrimonio viene constituido por el edificio ¿cuál es entonces el objeto del derecho de cada uno de los partícipes?». A nuestro juicio, el patrimonio de la sociedad no está formada por los elementos comunes que pertenecen en copropiedad a los titulares de los elementos privativos, pues como declaró la RDGSJFP de 3 de abril de 2018, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo —un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente— y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio. No se trata de dos propiedades yuxtapuestas, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja. Su patrimonio está integrado por las aportaciones dinerarias de los socios, el fondo de conservación o rehabilitación, los posibles inmuebles de los que pueda ser titular y cuya enajenación puede ayudar a sufragar los costes de mantenimiento, conservación y rehabilitación y las posibles subvenciones públicas que pueda recibir.

¹⁶ La aplicación de la teoría etológica se halla en el comportamiento repetitivo de una determinada persona. Ese comportamiento ha de cumplir unos requisitos para poder calificarlo como etológico, siendo esencial que el mismo sea susceptible de generar riqueza, que le va a dotar de una vertiente jurídico-patrimonial, a través de un proceso por el cual el sujeto desarrolla una actividad sobre determinada materia, en este caso en el uso de recursos naturales, cuyo resultado conlleve beneficios de los que debe participar el sujeto generador de la misma. Sobre el particular, ver: VÁZQUEZ ASENJO, O. G. (2023): *Régimen jurídico de las situaciones y los derechos etológicos*, Aranzadi.

¹⁷ Así MARTÍN GRANIZO, M., comentando el art. 13 de la LPH rechazaba dicha personalidad al entender: «*Las consideraciones en que nos apoyamos para rechazar la tesis de que la junta de propietarios como órgano del régimen de p. h. esté dotada de personalidad jurídica, son las siguientes: a. Las comunidades de propietarios no pueden ser incluidas en el círculo de las asociaciones, corporaciones y fundaciones, únicos entes sociales que, según el Código civil, pueden merecer la consideración de «personas jurídicas», previo el cumplimiento de los requisitos pertinentes. b. Dichas comunidades no están legalmente reconocidas. c. Les falta, por tanto, uno de los requisitos esenciales para tener «personalidad jurídica» (art. 35 del C. c). d. Carecen de verdadero «sustrato» y, por tanto, del elemento caracterizador de los entes corporativos, asociacionales y fundacionales».*

¹⁸ Así entiende ENRICH GUILLÉN que, aunque carezcan de personalidad jurídica, la falta de reconocimiento de su capacidad de obrar impediría el fin último de esta institución y serviría de escudo frente a terceros, es decir, su falta de consideración de personalidad jurídica no la hace abstracta ni indefinida.

¹⁹ Entre el Registro de Personas y el de Bienes es evidente, como dice DE ANGULO RODRÍGUEZ, J., «que las diferencias que existen entre cada uno de ellos hace necesario mantener su diversidad, desde el punto de vista sustancial o material, pero también es patente que puede mejorarse notablemente su gestión y su eficiencia si el tratamiento de ciertos aspectos comunes a los distintos tipos de registro se realiza de forma integrada, especialmente en el ámbito

formal en materia de procesos —la llamada lógica de negocio que subyace en todos y cada uno de los tipos de registro— y, sobre todo, en lo referente a la aplicación de las tecnologías de la información y comunicaciones». (op. cit. p. 130)

²⁰ Como dice FERNÁNDEZ DEL POZO, L., (op. cit. p. 87) «*No se ha reparado suficientemente en que, abriendo el Registro de la Propiedad a los estatutos de la comunidad (y, como veremos, a las NRI), estamos ya, parcialmente al menos, desnaturizando la institución (59). Al menos en parte, y de una manera imperfecta, el Registro de la Propiedad funciona como un Registro de personas. Sin entender esto se corre el riesgo de mal interpretar lo que quiere decir «oponibilidad de los estatutos a tercero». Esa oponibilidad no es la de un Registro de la Propiedad sino la propia de unos estatutos inscritos en un Registro de personas, en un Registro Mercantil, por ejemplo. Este mal entendimiento de la publicidad de los estatutos está en el origen de esa errada, y extendida, opinión de quienes sostienen que el tercero del artículo 5 LPH es el tercero hipotecario del artículo 34 LH: un tercer adquirente de derecho real que inscribe su derecho».* Por ello, defiende el autor, no solo la inscripción de los Estatutos de la Propiedad Horizontal en el Registro de la Propiedad, sino también la de las ordenanzas de régimen interno, a que se refiere el art. 6 de la LPH, cuya oponibilidad no está expresamente excluida por la Ley. Siguiendo esa línea argumental, defendemos que la constancia registral adecuada de esas ordenanzas de régimen interno es el folio auxiliar, especial electrónico, que debe abrirse como accesorio a la inscripción de la finca matriz en el Registro de la Propiedad. Con ello se garantiza la obligatoriedad y posibilidad de conocimiento de esas normas de régimen interno. Y, aunque ciertamente, rigen para una persona jurídica, lo que podría desnaturizar el Registro de la Propiedad, que no es de personas, la pertenencia a esa hipotética persona jurídica va tan esencialmente ligada a la titularidad de una finca registral, que es elemento privativo de la propiedad horizontal, que determina que la ubicación adecuada de ese folio especial sea el Registro de la Propiedad y no otro.

²¹ Como dice GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, I. (2022) (op. cit. p. 364-365), «*en el orden jurídico civil, se entiende por titularidad, la cualidad predicable de casa una de las personas vinculadas a una relación jurídica como consecuencia del atribución de las diversas situaciones de poder o deber que nacen de aquella. En el orden registral, la titularidad es la cualidad predicable del sujeto de derecho, que aparece designado en el Registro como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble inscrito».* Para ser titular registral se requiere, dice el autor, personalidad jurídica, conforme al art. 11 del RH y una adecuada identificación del titular registral. Ambos requisitos se cumplen, de facto, con la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, El autor la configura como comunidad funcional, con tratamiento registral específico (p. 370), pero la seguridad jurídica sale reforzada con el reconocimiento de su personalidad jurídica, para lo que solo se requiere el reconocimiento legal.

²² Así lo entiende BARRANCO AGUAYO, A. M. (2024) (op. cit. p.157).

²³ Ello es consecuencia, como dice García Mayo M. del carácter complejo de que tiene la propiedad horizontal, que excede del concepto clásico de comunidad (op. cit. p. 1838).

²⁴ Como dice DE ANGULO RODRÍGUEZ J. (op. cit. p. 100): «*Quizás la mayor ventaja que un sistema registral electrónico e integrado aportaría, desde el punto de vista de los costes de transacción y como consecuencia directa de la transparencia que dicho sistema electrónico integrado proyecta sobre el mercado inmobiliario, sería la de proveer de información completa, inmediata y segura a todos los agentes intervenientes —tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda—, con lo que, por ejemplo, se acercaría al mercado al modelo ideal de competencia perfecta, permitiendo a todos los potenciales consumidores y oferentes de los bienes o servicios, objeto de mercado —incluidos, por supuesto, los financieros colaterales—*

alcanzar un conocimiento completo y seguro acerca de las condiciones en que la totalidad de los demás agentes intervenientes en el mismo mercado». Finalidad que es la que, precisamente se persigue con el archivo registral del Libro del Edificio, la eliminación de la asimetría informativa respecto a las características técnicas del objeto del derecho y de las normas que regulan la vida de la comunidad y el uso de los elementos comunes y servicios, es decir, los Estatutos y las Ordenanza de Régimen Interno.

²⁵ Como dice ROCA SASTRE, J. L., este sistema de pluralidad de folios registrales supone que se abra: por una parte, un folio principal o matriz, referido a la finca en su conjunto, en el que se dará publicidad a las distintas vicisitudes de la misma; por otra parte, folios filiales para cada elemento que compone la finca global y que son considerados como fincas independientes, reflejándose en estos otros folios el historial jurídico particular de cada una de estas fincas. La apertura de un folio electrónico especial para la comunidad de propietarios se haría para completar y ordenar la información del folio registral de la finca matriz, relativa a la propiedad horizontal y a la comunidad de propietarios que la gestiona, donde constarán todas las vicisitudes relativas a la misma.

*Trabajo recibido el 14 de septiembre de 2024 y aceptado
para su publicación el 18 de noviembre de 2024*

