

Declaración de Obra nueva: Libro del Edificio.

 **UrbicAD** *architecture S.L.*

www.urbicad.com

Programas Relacionados:

- UrbicAD Libro del Edificio

Otros Programas:

- SMART Solution Estudios y Planes de Seguridad y Salud.
- SMART Solution Coordinadores de Seguridad.
- SMART Solution Jefes de Obra.
- SMART Solution Empresas Promotoras.
- SMART Solution Empresas Constructoras.
- SMART Solution Empresas de Albañilería y Reformas.
- SMART Solution Empresas de Derribos.
- SMART Solution Empresas Estructuristas.
- SMART Solution Instaladores de Energías Renovables.
- SMART Solution Instaladores de Telecomunicaciones.
- SMART Solution Instaladores Eléctricos.
- SMART Solution Instaladores de Transporte Vertical, Escaleras y Pasillos Móviles.
- SMART Solution Instaladores de Fontanería, AF/AC, Salubridad.
- SMART Solution Instaladores de Gas.
- SMART Solution Instaladores de Climatización, Calefacción y AA.
- SMART Solution Organización de la Prevención. Ley 32/2006.
- SMART Solution Inspecciones Técnicas/ Plan de Trabajo Amianto.
- SMART Solution Recursos Preventivos.
- SMART Solution Técnicos en Prevención.

Declaración de Obra nueva: Libro del Edificio

La **Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo** publicada en el BOE de 29 de mayo de 2007 y en vigor desde el pasado 1 de julio en su **artículo 19** establece literalmente:

" Artículo 19. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, 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 y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior."

La gran modificación que presenta esta Ley es la obligación de entregar a notario y registrador "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", es decir el Libro del Edificio.

Estos "requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación" están recogidos fundamentalmente en el **artículo 7** de la **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE)** que determina literalmente:

" Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio"

Además, la **LOE** en su **artículo 9** y refiriéndose a las obligaciones del promotor establece:

"Artículo 9. El promotor.

.....

2. Son obligaciones del promotor:

.....

e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes"

Y también la **LOE** en su **artículo 12** y hablando de las obligaciones del director de obra determina:

"Artículo 12. El director de obra.

.....

3. Son obligaciones del director de obra:

.....

f) *Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.*

....."

En los últimos días, hemos tenido conocimiento de que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha emitido una Resolución-Circular de fecha 26 de julio de 2007 como contestación a una pregunta al respecto de la Asociación de Promotores Constructores de España en la que, entre otras cosas, dice:

"

6º.- *Respecto de la nueva Ley 8/2007, la única novedad reseñable respecto del régimen del Real Decreto 1093/1997, es que se exige en la declaración de obras nuevas terminadas (lógicamente también en las actas de finalización de obras) que se acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.*

Esto significa que no se autorizarán por los Notarios ni se inscribirán por los Registradores de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obra de edificaciones sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación (en lo sucesivo LOE) sin que se les acrediten tanto el seguro decenal regulado en el artículo-19 de la citada Ley, como los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el Libro Edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE. En él se integraran el proyecto, la identificación de los agentes intervinientes, licencias, y demás requisitos exigidos por el citado artículo 7 de la Ley 8/1999 y en su caso los demás requisitos exigidos por la legislación autonómica como integrantes del mismo.

7º.- *A los efectos del párrafo tercero del artículo 7 de la LOE, el promotor deberá depositar ante cualquier notario un ejemplar del Libro del Edificio, acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, acreditativo de que ése es el libro correspondiente a la misma y que le ha sido entregado tal Libro al promotor. Dicho depósito deberá ser objeto de la correspondiente acta de depósito (artículo 216 y ss. del Reglamento Notarial*

8º *El Notario deberá hacer constar en la correspondiente escritura, la existencia del Libro del Edificio y su disponibilidad para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar de! mismo a cada uno de los usuarios del edificio, de conformidad con lo dispuesto en el indicado párrafo tercero del artículo 7 de la LOE."*

UrbiCAD architecture s.l.