



CONSEJO GENERAL  
DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA

**Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre los requisitos requeridos por la L. 8/2007 de Suelo para la Inscripción Registral de las Declaraciones de Obra Nueva, tanto en construcción como en las obras terminadas.**

---

Con fecha 26 de julio de 2007 se ha dictado por la Dirección General de los Registros y del Notariado la Resolución-Circular que se adjunta, ref. SECC. 3ª-R-347/2007-DG., producida a instancia de la Asociación de Promotores Constructores de España, sobre la normativa de aplicación tras las últimas modificaciones legislativas en relación a los criterios de intervención de Notarios y Registradores de la Propiedad al autorizar y al inscribir, respectivamente, declaraciones de obra nueva en construcción o terminadas, dentro de la función de control preventivo de las licencias y autorizaciones administrativas que son propias de la actividad edificatoria.

Entiende la Dirección General informante que los Notarios deben seguir testimoniando de las escrituras y los Registradores sigan exigiendo para la inscripción, **la licencia administrativa** o en su caso la autorización específica requerida por la legislación territorial urbanística para las edificaciones, bien sea aquella de forma expresa o por silencio administrativo.

Sigue siendo obligatorio aportar a la escritura Certificado de técnico competente (Arquitecto o Arquitecto Técnico) acreditativo de que la declaración de la obra en curso - obras en construcción- se ajusta al proyecto objeto de licencia y en el de obras construidas, que han finalizado conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia, documento que debe ser igualmente testimoniado en las escrituras públicas y acreditado al Registrador.

Contempla la Resolución a que nos referimos la regla general de silencio positivo, incorporada tras la reforma del artículo 43 de la L. 30/1992 operada por la L. 4/1999, con las excepciones a dicha regla general que la propia norma prevé, considerándose que el silencio administrativo producirá un verdadero acto administrativo plenamente eficaz, debiendo acreditarse, ante el Notario y ante el Registrador, el transcurso de tres meses establecido para que la Administración resuelva sobre la solicitud de los interesados sin haberlo efectuado.

Aborda, finalmente, la Resolución las exigencias establecidas en la L. 38/1999 de Ordenación de la Edificación, referidas al **seguro decenal** regulado en su artículo 19 y al **Libro del Edificio**, al que se refieren los artículos 7, 12 y 13 (documentación de la obra ejecutada). Declara la Dirección General que el promotor deberá depositar ante el Notario un ejemplar del Libro del Edificio acompañado de Certificación expedida por el

Arquitecto Director de la Obra acreditativa de que se trata del Libro correspondiente a la obra en cuestión y que el mismo ha sido entregado al promotor. El Notario deberá hacer constar en la escritura la existencia del Libro del Edificio y la disponibilidad del promotor para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar del mismo a cada uno de los usuarios del edificio, de conformidad dice la Resolución con lo indicado en el párrafo tercero del artículo 7 de la LOE.

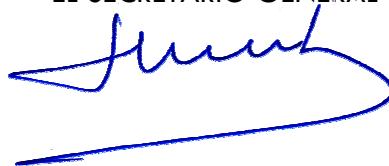
No podemos compartir esta afirmación -entrega de un ejemplar del Libro del Edificio a todos y cada uno de los usuarios que como es obvio resultaría de muy difícil realización en muchos casos- ya que entendemos que la referencia "usuarios" contenida en el artículo 7 de la LOE se utiliza con carácter genérico y que, por tanto, se cumple la prescripción legal con la entrega de un ejemplar del Libro del Edificio a la propiedad ó, en su caso, a la Comunidad de Propietarios, a través de su representante legal. Criterio que es recogido en algunos casos por la normativa autonómica que ha regulado y desarrollado en su ámbito esta materia.

Las precitadas obligaciones a cargo del Arquitecto Director de la Obra han sido negadas por el Consejo Superior de Arquitectos de España, que entiende son comprensivas de funciones que no figuran en la LOE ni tampoco en el CTE como propias de los Directores de la Obra y que, en todo caso, la Dirección General autora de la Resolución carece de competencia para establecerlas, habiendo iniciado las oportunas acciones para su rectificación. Criterio del C.S.A.E. que compartimos.

Por último y en cuanto al ámbito objetivo de aplicación de la Resolución en cuestión y en concreto del artículo 19 de la Ley de Suelo al que básicamente se refiere, ha de señalarse que solo es aplicable a las escrituras notariales otorgadas a partir del 1 de julio de 2007 y únicamente a edificios a los que sea de aplicación la LOE, es decir aquéllos para cuyos proyectos se hubiera solicitado licencia a partir del 5 de mayo de 2000.

Madrid, 29 de octubre de 2007

EL SECRETARIO GENERAL



---

Anexo: el que se cita.

**Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.**



MINISTERIO  
DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DE  
LOS REGISTROS Y DEL  
NOTARIADO

SUBDIRECCIÓN GENERAL

SECC-3ª-R-347/2007-DG

RESOLUCIÓN-CIRCULAR RESOLVIENDO CONSULTA DE LA ASOCIACIÓN DE  
PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA SOBRE EL ARTÍCULO 19 DE LA  
LEY 8/2007, DE 27 DE MAYO, DE SUELO

En virtud de escrito de fecha 30 de Mayo de 2007, Don Manuel Martí Ferré, Secretario General de la Asociación de Promotores Constructores de España, consulta a este Centro Directivo sobre los requisitos que a partir de la entrada en vigor de la recientemente aprobada Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo, van a exigir Notarios y Registradores de la Propiedad a la hora de autorizar e inscribir, respectivamente, las declaraciones de obra nueva, tanto en construcción, como -en especial- en las terminadas. Piden también aclaración sobre si los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, aprobando las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, siguen vigentes, o si se entienden modificados.

Vistos el artículo el artículo 313 del Reglamento Notarial; los artículos 260 y 273 de la Ley Hipotecaria; la nueva Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de suelo (BOE 29 de Mayo); la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación; y los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, aprobando las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; así como el art 4. 1 e) del Real Decreto 1475/2004, de 18 de Junio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia.

Esta Dirección General acuerda resolver la consulta en los siguientes términos:

1º.- La entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo, no afecta a la vigencia de los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, aprobando las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, ya que la citada Ley no los deroga expresa ni tácitamente, ni es incompatible con ellos, como tampoco lo fue la Ley 6/1998.

2º.- El artículo 19 de la nueva Ley 8/2007, regulador de los requisitos que notarlos y registradores tienen que exigir al autorizar o inscribir declaraciones de obra nueva en construcción o terminadas, sigue manteniendo el mismo criterio de necesaria intervención de notarios y registradores en el control preventivo de las licencias administrativas que conlleva la edificación, en términos similares -aunque no idénticos- al artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril.

3º.- En concreto, los Notarios deben seguir testimonio en la escritura y los Registradores seguir exigiendo para la inscripción, en los términos exigidos en los Artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, la licencia administrativa o en su caso la autorización específica exigida para la edificación por la legislación territorial o urbanística, sea de forma expresa o por silencio administrativo. Tampoco existen cambios respecto del certificado del técnico competente acreditativo de que la descripción de la obra -en las



obras nuevas en construcción- se ajusta al proyecto que haya sido objeto de esa licencia; o -en las obras nuevas construidas- de que ha finalizado conforme a la descripción del proyecto para el que se obtuvo licencia, que igualmente debe ser testimoniado en las escrituras públicas y acreditado al Registrador.

4º.- Tan sólo podemos señalar dos modificaciones que se han producido en el régimen contemplado en el del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, aprobando las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística: una derivada de la Ley 4/1999, de 13 de Enero, de Modificación de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y otra, derivada de la nueva Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo.

5º.- En efecto, en cuanto al silencio administrativo, el artículo 43 de la Ley 30/1992 tras la reforma por Ley 4/1999 prevé ahora como regla general el silencio positivo, exceptuándose sólo cuando una norma con rango de Ley o norma comunitaria europea establezca lo contrario. Se exceptúan de la regla general de silencio positivo lógicamente los procedimientos de ejercicio del derecho de petición, los de revisión de actos administrativos y disposiciones generales, los iniciados de oficio, y los procedimientos de los que pudiera derivarse para los solicitantes o terceros la adquisición de facultades sobre el dominio o servicio público.

En consecuencia se suprime la certificación de actos presuntos que, como es sabido, permitía a la Administración, una vez finalizados los plazos para resolver y antes de expedir la certificación o que transcurriera el plazo para expedirla, dictar un acto administrativo expreso aun cuando resultara contrario a los efectos del silencio ya producido. Y por eso la dicción del artículo 48.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, hoy en día debe interpretarse a la luz del nuevo precepto. En consecuencia, el silencio administrativo positivo producirá un verdadero acto administrativo eficaz, que la Administración pública sólo podrá revisar de acuerdo con los procedimientos de revisión establecidos en la Ley.

La posibilidad de acreditarse ante el Notario y ante el Registrador la concesión de licencias de segregación y obra nueva por silencio administrativo positivo, una vez que se acredite que ha transcurrido el plazo de tres meses para que la administración resuelva sobre la solicitud del interesado, ha sido sostenida por esta Dirección General reiteradamente, admitiendo incluso como forma de acreditación no sólo la certificación del silencio positivo por la propia Administración, sino también la resolución administrativa expresa -aunque fuera denegatoria- producida fuera de plazo (Resoluciones de 27, 28 y 31 de mayo, 7, 9 y 10 de septiembre de 2002 y 17 de junio de 2004, 5 de Octubre de 2005).

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 interviniéntes, licencias, y demás requisitos exigidos por el citado artículo 7 de la ley 38/1999 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 del 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.

Madrid a 26 de julio de 2007

LA DIRECTORA GENERAL

Pilar Blanco Morales Limones



SR. PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

MINISTERIO  
DE JUSTICIA