

Aclaraciones sobre el Libro del Edificio

La Junta de Gobierno del COA de Málaga celebrada el 11/03/08 ha acordado aprobar la documentación adjunta relativa a diversos aspectos del Libro del Edificio, su difusión mediante circular y la recomendación de la utilización de los impresos de diligencia que incluye.

1- Referencias normativas al Libro del Edificio.

Es exigible a todos los edificios a cuyos proyectos les ha sido de aplicación la LOE, y por tanto a los que han solicitado licencia a partir del 6/05/2000.

- LOE: En su art. 7 se define el contenido de este documento, y se establece que será entregado a los usuarios finales del edificio, aclarándose en el art. 9.2. que entre las obligaciones del promotor figura la de entregar al adquirente esta documentación.
- CTE: Para las obras afectadas por éste se precisan más algunos contenidos documentales del libro del edificio (fundamentalmente en el art.8), pero no se modifican las obligaciones sobre su elaboración. Asimismo, la modificación de los contenidos tanto de los proyectos como de la documentación del seguimiento de obra, lleva implícita la modificación del contenido global del libro

Por tanto, de ninguna normativa vigente se deduce que el arquitecto tenga la obligación de elaborar este documento, sino únicamente los documentos asociados a sus tareas de proyecto y dirección de obra. No obstante, opcionalmente cabría que el promotor se lo encargara de forma independiente y específica.

2- Resolución - Circular de la D.G. de los Registros y Notarios sobre el Libro del Edificio.

A raíz de una consulta emitida por la Asociación de Promotores Constructores de España en referencia a la aplicación del Art. 19 de la Ley 8/2007, de Suelo, la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) del Ministerio de Justicia, emitió una **Resolución-Circular**, en la que en base a una interpretación del mismo se establecía, entre otras cuestiones, la siguiente relativa al procedimiento de declaración de obra nueva terminada:

"A los efectos del párrafo tercero del Art. 7 de la L.O.E., 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."

Desde los Colegios de Arquitectos y el Consejo Superior no se está de acuerdo con esta interpretación por entender que dicha obligación no se establece ni en la LOE ni en el CTE, y que "la acreditación documental" a la que se refiere el citado art. 19 no obliga a ello, por lo que desde el Consejo Superior se ha solicitado la modificación del criterio recogido en la citada Circular-Informativa. Aunque en el caso de que el arquitecto fuera el que por encargo expreso del promotor confeccionara el libro del edificio esta certificación no conllevaría más

que las correspondientes molestias de esta certificación adicional, el problema fundamental surge en los casos en los que el arquitecto no haya sido el que ha confeccionado este documento, en los que esta certificación conllevaría una responsabilidad adicional.

Modelos de certificación sobre el Libro del Edificio:

[Caso 1: Libro del Edificio elaborado por el director de obras](#)

[Caso 2: Libro del Edificio elaborado por otro técnico competente](#)

[Caso 3: Libro del Edificio elaborado por el promotor](#)

3- Resolución de 15 de noviembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la obligación de redactar el Libro del Edificio en viviendas en régimen de autopromoción.

El Boletín Oficial del Estado de 19 de enero de 2012 publica la Resolución de 15 de noviembre 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso contra la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don Ignacio del Río y García de Sola, a la inscripción de una declaración de obra nueva terminada en régimen de autopromoción.

La Dirección General acuerda desestimar el recurso considerando que el artículo 27.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía impide excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (p.e. seguro decenal), no está contemplada en ninguna norma.

[Texto de la Resolución.](#)