

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14986 *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benissa, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva por no haberse cumplido la obligación de archivo del Libro del Edificio.*

En el recurso interpuesto por don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Benissa, doña Virginia Mengual Frases, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva por no haberse cumplido la obligación de archivo del Libro del Edificio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de septiembre de 2025 por el notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Vallés, con el número 2.297 de protocolo, don G. D., en representación acreditada de la mercantil «Alidybo Invest, S.L.», como titular registral de la finca número 19.542 del término de Benissa, declaraba una obra nueva sobre la misma consistente en una vivienda unifamiliar, protocolizando la licencia número 278/2006 del Ayuntamiento de Benissa, de fecha 18 de julio de 2007, compareciendo en la escritura el arquitecto director de la obra que ratificaba la descripción de la misma y su terminación mediante sendos certificados de final de obra, expedidos por el director de la obra y el director de la ejecución de la obra.

II

Presentada el día 25 de noviembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Benissa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento y datos de presentación:

Escritura autorizada el día 23/09/2025 por el Notario don Luis Miguel González Vallés, número 2297/2025 de su protocolo y que ha causado el asiento de presentación 2740 del diario 2025, Referencia 6198 de 2025, fecha de entrada 25/11/2025, se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto:

Calificación negativa:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción, el cual literalmente dice lo siguiente: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la

inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General".

De este modo, la Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado ha resuelto suspender, la inscripción del documento objeto del asiento de presentación 2740 del diario 2025 de este Registro, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los fundamentos de Derecho expresados a continuación:

Hechos

1. No se aporta el correspondiente libro del edificio.
2. No se aporta el certificado de eficiencia energética.
3. Asimismo, la licencia de edificación 278/2006 del Ayuntamiento de Benissa quedó supeditada a determinadas condiciones sin que conste que se haya acreditado el cumplimiento de las mismas por medio de certificación administrativa que acredite el cumplimiento de tales condiciones. Habiendo subordinado expresamente la Administración la efectividad de la licencia al cumplimiento de las condiciones por ella impuesta, no cabe inscribir la ampliación de obra nueva sin acreditar el cumplimiento de las condiciones que es determinante de la efectividad de referida licencia. A tales efectos no es hábil el informe del arquitecto técnico municipal favorable, sino que en base al mismo debe emitirse el certificado de cumplimiento de condiciones por el órgano con facultades certificantes en el seno de dicha administración.

Fundamentos de Derecho

1. En cuanto al contenido del libro del edificio y necesaria incorporación del acta de recepción de la obra, dispone la Ley 38/99, de cinco de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su artículo 7: "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.".-Destacar también lo dispuesto en el artículo 9.a de la Ley Hipotecaria el cual literalmente dice así: "El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la

referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.”.—Y añadir lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria el cual literalmente dice así: “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. 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”.

Conviene resaltar que el párrafo segundo del artículo 7 trata del acta de recepción, y el párrafo tercero del mismo artículo dice que toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores constituirá el Libro del Edificio, por lo cual el citado acta integra y forma parte del Libro del Edificio, y por tanto, sigue el régimen de obligaciones relativas al mismo que luego se exponen. Así lo afirma también la Resolución-Circular de la DGRN de 26-07-07, en su punto sexto al decir...“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 integrarán el proyecto, la identificación de los agentes intervinientes, 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”.

Por último, y en el ámbito autonómico, destaca lo dispuesto en el artículo 14.7 del Decreto 25/2011 de 18 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, el cual literalmente dice así: “El promotor deberá depositar en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble una copia del libro del edificio, acompañada de copia auténtica del acta notarial de depósito”.

De las Resoluciones de la Dirección general de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, citar, entre otras, las de 9-1-17, 29-5-17, 7-6-17 y 29-6-17, en las que revisa su anterior doctrina sobre la aportación del libro del edificio, en las que no se excluye la obligación de depositar el Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad en los casos de autopromoción, y lo hace a la vista de los nuevos (tras la Ley 13/2015) arts. 9.a y 202 LH, que, a los efectos de inscribir una obra nueva, imponen con carácter general la aportación de libro de edificio, sin más salvedad que los casos en que por la antigüedad de la edificación no fuera exigible la existencia de dicho libro. Generalización de la exigencia del libro que ha llevado a que la Resolución conjunta DGRN-Catastro de 29-10-2015 regule el formato informático del mismo, que habrá de presentarse en el Registro de la Propiedad en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

Y destacar la Resolución de 20 de septiembre de 2018, en un supuesto precisamente de la Comunidad Valenciana, en el que dispone la Dirección general que

“Recapitulando lo expuesto, desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación es indudable que existe el requisito sustantivo de rango legal de que el promotor ha de formar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales de la edificación, y desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 es indudable que existe el

requisito registral, también de rango legal, de que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca.

Y consecuentemente con todo ello, este Centro Directivo ya declaró en su Resolución de 7 de junio de 2017, que el libro del edificio no es exigible a las edificaciones que no estén sujetas a la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (es decir, aquéllas para cuyos proyectos se solicitó la licencia de edificación antes del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la citada ley), pues así resulta de la disposición transitoria primera de dicha ley.

Desde el punto de vista registral, también declaró en sus Resoluciones de 7 y 29 de junio de 2017, que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, es aplicable a todo documento presentado bajo su vigencia, y por tanto, no es causa de exención a la obligación de aportar el libro del edificio para su depósito registral el hecho de que la citada norma no estuviera vigente en el momento de ni de ser declarada ni de ser terminada la obra.

Y desde el punto de vista competencial, atendida la distinción entre normas de naturaleza registral (reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute) y normas de carácter material o sustantivo (materia en la que pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas), en el caso particular del libro del edificio, este Centro Directivo declaró en varias Resoluciones (como las de 17 de enero de 2017 o 19 de febrero de 2018) que la norma material preferente es la autonómica, que podrá en su caso eximir de esta obligación de formalización y depósito del libro del edificio.

En el presente caso, la edificación se inicia y termina bajo la vigencia de la Ley de Ordenación de la Edificación, norma estatal que impuso el requisito sustantivo de confeccionar el libro del edificio por lo que éste debe aportarse con el contenido antes expresado.

2. En relación con el caso concreto señalado con el número 2, lo dispuesto en se fundamenta en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en el Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios y en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Del referido artículo 28 resulta que para practicar la inscripción de las escrituras (o actas) de declaración de obra nueva terminada, los Registradores de la Propiedad exigirán los siguientes requisitos: I. 'el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y II. b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne los requisitos de eficacia energética tal y como se demandan por la normativa vigente'.

Tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado –entre otras, en Resolución de 2 de abril de 2013– que el certificado de eficiencia energética es una exigencia del artículo 28 de la Ley del Suelo que es exigible a todas las escrituras de obras nuevas y que no hay excepciones con los autopromotores de viviendas para uso propio, pues la finalidad de la ley, siguiendo las Directivas Europeas, es no sólo proteger al consumidor sino el respeto al medio ambiente y la política energética por lo que no hay identidad de razón con el Libro del Edificio, que permita apreciar una excepción.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, pone de relieve en su Exposición de Motivos que 'las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, se transpusieron en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, mediante el que se aprobó un Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de regulación, mediante otra disposición complementaria, la certificación energética de los edificios existentes. En consecuencia, mediante este real decreto se transpone parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de

mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes. Con posterioridad la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, ha sido modificada mediante la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, circunstancia que hace necesario transponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones que introduce con respecto a la Directiva modificada'.

En este sentido el artículo 2.1 del Real Decreto dispone que 'este Procedimiento básico será de aplicación a: a) Edificios de nueva construcción. b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor'.

En consecuencia debe aportarse un certificado de eficiencia energética en el que conste debidamente identificada la finca registral.

3. En relación con el tercero de los hechos señalados, el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana señala en su párrafo primero que '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'. Añade el artículo 220 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, lo siguiente: 'Artículo 220. Competencia y procedimiento. 1. La competencia y el procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustarán a la legislación sectorial que en cada caso las regule, a la de régimen local y a la del procedimiento administrativo común. 2. El expediente deberá incorporar el proyecto técnico, las autorizaciones que procedan y, además, informe técnico y jurídico'.

Entendida la condición como aquella cláusula que hace depender la eficacia de una resolución de que se produzca un acontecimiento futuro e incierto y, habida cuenta que la jurisprudencia ha venido admitiendo la posibilidad de otorgar licencias introduciendo condiciones que las hacen viables, el cumplimiento de las condiciones a que se supedita la licencia, no son equivalente al cumplimiento de un requisito administrativo más, sino que son determinante de la exigencia de la preceptiva licencia. La licencia se otorga con sujeción a la condiciones especificadas; en consecuencia, si dichas condiciones no se cumplen, la licencia ha de entenderse denegada (Vistos los artículos 28 del RD legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, 46 y 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, así como las Resoluciones de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública, de 14 de mayo de 2005 y 8 de enero de 2009, de 14 de julio de 2009). En consecuencia, debe acreditarse el cumplimiento de las mismas por medio de certificación administrativa que acredite el cumplimiento de tales condiciones".

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Virginia Mengual Frasés Registradora de la Propiedad de Benissa, acuerda:

1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.–

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha

de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.–

Contra la expresada calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Virginia Mengual Frasés registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Benissa a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso el día 2 de enero de 2026 respecto al defecto relativo a la obligación de aportar el Libro del Edificio mediante escrito con base a las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho.–Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, los siguientes razonamientos:

1. Entiende la Sra. Registrador [sic] de la Propiedad, junto con otros defectos que no se discuten, no porque se esté de acuerdo, sino por ser fácilmente subsanables y de escasa trascendencia jurídica que:

1. No se aporta el correspondiente libro del edificio.

Al respecto se citan, la Ley 38/99, de cinco de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la Resolución-Circular de la DGRN de 26-07-07, y el Decreto 25/2011 de 18 de marzo del Consell de la Generalitat Valencia, junto con resoluciones del centro directivo, destacando la Resolución de 20 de septiembre de 2018, aplicable a la Comunidad Valenciana, donde está situada la obra declarada.

2. Entiende este Notario, que en la argumentación de la calificación desfavorable no se tiene en cuenta, como se solicita en el título calificado, el aspecto determinante en el presente caso, que es la fecha de la solicitud de la licencia de obras en cuestión, licencia que se concedió el 18 de julio de 2007, conforme a la Disposición Transitoria Primera. Aplicación del mismo, conforme al cual: “El presente Decreto será de aplicación a los edificios de vivienda o alojamiento cuya licencia municipal de edificación se solicite con posterioridad a su entrada en vigor”.

Sin entrar a analizar, por abundante y conocida, la doctrina competencial en la materia, solo cabe solicitar la aplicación de la misma, pues si la legislación aplicable es la valenciana, no hay sino que estar a su ámbito de aplicación, sea el ámbito objetivo, por el tipo de edificación declarada o el temporal, por la fecha de solicitud de la licencia, pues ambos entran dentro del concepto de normas de carácter material o sustantivo (materia en la que pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas), en el caso particular del Libro del Edificio, el Centro Directivo tiene declarado en varias resoluciones (como la de 17 de enero de 2017, o 19 de diciembre de 2018) que la norma material preferente es la autonómica, que podrá en su caso eximir de esa obligación de formalización y depósito del libro del edificio.

Respecto a la aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, recordar que tiene declarado el Centro Directivo que “desde el punto de vista competencial, atendida la distinción entre normas de naturaleza registral (reguladoras netamente de requisitos de inscripción y cuya competencia estatal no se discute) y normas de carácter material o sustantivo (materia en la que pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas), en el caso particular del libro del edificio, este Centro Directivo declaró en varias resoluciones (como las de 17 de enero de 2017 o 19 de febrero de 2018) que la norma material preferente es la autonómica, que podrá en su caso, eximir de esa obligación de formalización y depósito del libro del edificio.

También en este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013, 2 de abril de 2014 y 1 de marzo de 2016, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter

procedimental o adjetivas, declara: "(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse, por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en este caso, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto por la legislación vigente (que lo regula) en el momento en el que el asiento se solicite. Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular –vgr. Licencia, seguro, certificado de eficiencia energética,...– para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción –cfr. Resolución de 2 de abril de 2013 y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria".

En nuestro caso el derecho vigente en la materia es la citada disposición transitoria del Decreto 25/2011 de 18 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, que determina claramente a qué obras se aplica el mismo, y por deducción, o en sentido contrario, a cuáles no.

Ahora bien, si el argumento lógico empleado en considerar que la norma de derecho intertemporal aplicable, al determinar a qué obras se aplica, no excluye a las obras que no se aplica, es decir, no exime de la obligación de formalización y depósito del libro del edificio, en ese caso vaciaríamos de contenido la norma autonómica, pues establecer un ámbito transitorio de aplicación supone una decisión normativa, que en este caso corresponde adoptar a la comunidad autónoma.

Por todo lo cual solicita a V.E. admita el recurso y ordene, si procede, la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 12 de enero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 7 y la disposición transitoria primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo; 21.1 y la disposición transitoria primera de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación; los artículos 14, 15 y 16 del Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de septiembre de 2016, 9 de enero de 2017, 20 de septiembre de 2018 y 17 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de noviembre de 2020 y 10 de enero y 23 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso se insta la inscripción de una declaración de obra nueva sobre la finca 19.542 del término de Benissa, autorizada por licencia de obras de su Ayuntamiento de fecha 18 de julio de 2007, habiéndose finalizado la misma el día 10 de febrero de 2023.

2. La registradora de la Propiedad de Benissa suspende la inscripción de la declaración de obra nueva, entre otros defectos no recurridos, por falta de aportación del Libro del Edificio para su archivo en el Registro de la Propiedad.

3. El notario autorizante recurre exclusivamente dicho defecto por entender que, habiendo sido concedida la licencia el día 18 de julio de 2007, no es exigible dicho archivo puesto que el Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana por la que se regula el libro del edificio y su archivo en el Registro de la Propiedad, solo se aplica a edificios cuya licencia de obrar sea de fecha posterior a la de su entrada en vigor, lo que no se cumple en el presente caso.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello debemos partir de lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que en su artículo 7 obliga a la confección del Libro del Edificio, una vez finalizada la obra, en el que se contendrán, como mínimo, el proyecto con sus modificaciones, debidamente aprobadas, que se facilitará al promotor por el director de la obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos, acompañando el acta de recepción de la obra, la relación identificativa de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio y las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones. Esa obligación se impone a todos los edificios cuya licencia de edificación se solicite a partir de su entrada en vigor el día 6 de mayo de 2000, conforme a la disposición transitoria primera de la citada ley. Por tanto, con arreglo a la legislación sustantiva aplicable, es exigible la entrega al promotor del Libro del Edificio, por parte del director de la obra, dado que la licencia de obra se otorgó el 18 de julio de 2007.

5. Desde un punto de vista de la normativa autonómica, el artículo 21.1 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, dispone: «El edificio resultante deberá quedar documentado, incluyendo sus características técnicas, el nivel de calidad alcanzado en cuanto a los requisitos básicos de la edificación, así como las instrucciones de uso y mantenimiento adecuadas al mismo. 1. La Generalitat desarrollará reglamentariamente el Libro del Edificio que, incluyendo la documentación exigida por la legislación estatal de ordenación de la edificación, que será entregado a los usuarios finales del edificio, y que contendrá: a) Documentación administrativa y jurídica: datos de identificación de los agentes intervinientes en la obra, acta de recepción de obra, autorizaciones administrativas y cuantos otros documentos se determinen en la normativa de desarrollo. b) Documentación técnica: el proyecto final de obra, así como la información de carácter técnico sobre el edificio, sus elementos constructivos, materiales e instalaciones que se determinen en la normativa de desarrollo. c) Documentación de uso y mantenimiento: Información sobre las condiciones de utilización del edificio, así como las instrucciones para el mantenimiento adecuado del mismo, sus elementos e instalaciones». Según la disposición transitoria primera de la citada ley, lo dispuesto en ella se aplicará a las obras sujetas a la misma para cuyos proyectos se solicite licencia municipal de edificación a partir de su entrada en vigor, el 1 de enero de 2005, por lo que, según la normativa autonómica, también es exigible el otorgamiento del Libro del Edificio para su entrega al promotor.

6. Esta Dirección General, en Resoluciones como las de 9 de enero de 2017 o 10 de enero de 2025, siempre ha distinguido en la inscripción de la obra nueva entre las normas estrictamente registrales, reguladoras del procedimiento registral y de competencia estatal, y las normas materiales o sustantivas, de competencia autonómica. Sobre la base de esta distinción matiza 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. Y en la Resolución 26 de noviembre de 2020 se declaró que los requisitos para poder inscribir una obra nueva terminada están impuestos por una norma de carácter estatal e índole registral, que ha de matizarse con la normativa sustantiva autonómica, por lo que no será aquél exigible cuando la misma no lo exija.

7. En el presente caso, otorgada la licencia el día 18 de julio de 2007, desde una perspectiva estatal, el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, exigía para inscribir la obra nueva terminada en el Registro de la Propiedad, junto con otros requisitos, que se acreditara «el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios», entre ellos se encontraba la entrega al promotor por la dirección facultativa del Libro del Edificio, que la legislación valenciana ya exigía desde enero de 2005. Por tanto, en el presente caso, debe concluirse que existe obligación de entregar el Libro del Edificio al promotor, entrega ésta que debe quedar debidamente acreditada para poder practicar la inscripción de la obra en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta que dicho Libro del Edificio tiene vocación de permanencia, como declaró la Resolución de 8 de septiembre de 2016.

8. Desde una perspectiva registral, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la obligación de archivar el Libro del Edificio se impone por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, que exige que la descripción de la finca contenga «expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible», y se reitera en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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». Por tanto, la única salvedad que establece la Ley Hipotecaria respecto de la obligación de archivo registral del Libro del Edificio es la de aquellos casos en los que, por su antigüedad, no sea aplicable el otorgamiento del mismo.

9. Es decir, una es la obligación de confeccionar este documento que contiene información de vital importancia para el adquirente de la obra y otra cosa es la de su archivo registral como requisito preceptivo para su acceso tabular, cuestión ésta que ha decidido el legislador estatal. Ello nos lleva a concluir que la obligación de archivo del Libro del Edificio es exigible en todo caso de edificación, salvo que la legislación autonómica no lo considere obligatorio, que no es el caso de la Comunidad Valenciana. En este sentido, si la Resolución de 26 de noviembre de 2020 declaró que no es causa de exención el hecho de que la norma que exige su aportación no estuviera vigente en el momento de ser terminada la obra, pues el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por la Ley 13/2015, es aplicable a todo documento presentado bajo su vigencia; con mayor motivo debe ser reiterada esta doctrina si en el momento de terminación de la obra en el año 2023, ya estaba vigente la obligación de archivo registral del libro del edificio. En la Comunidad Valenciana la referida obligación es exigible desde el 1 de enero de 2005, como hemos visto, entregándose al promotor, conforme al artículo 14 del Decreto del Consell 25/2011, antes de la entrega de llaves de la primera vivienda o, en su defecto, antes de los seis meses desde la fecha del acta de recepción de la obra, incluso para los casos de vivienda en autopromoción y en caso de edificio dividido en régimen de horizontal.

10. Procede recordar en este punto que el Libro del Edificio es un documento esencial no solo para el promotor, sino también para los sucesivos adquirentes de la edificación. Por ello, como declaró este Centro Directivo en la Resolución de 10 de enero de 2025, «se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de

construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas».

11. La argumentación del recurrente sobre la no necesidad del archivo registral del Libro del Edificio, por ser la fecha de la licencia de obras anterior a la entrada en vigor del Decreto 25/2011 de 18 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, no puede ser confirmada por esta Dirección General, puesto que la obligación de confeccionarlo es exigida por una ley autonómica, vigente desde enero de 2005 y la obligación de su archivo, aunque se refiere a ella el citado decreto que regula la forma de su práctica, resulta de una norma estatal, concretamente los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, que no contienen más salvedad o excepción de aquellas obras a las que, por su antigüedad, no es aplicable la exigencia de otorgamiento del libro del edificio.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.