Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el Principado de Asturias.

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.3, de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Es esta competencia asumida en materia de vivienda el título jurídico principal que habilita al Gobierno del Principado de Asturias para desarrollar este Decreto que regula la elaboración del Libro del Edificio, cuyos contenidos generales establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El objeto de este Decreto es, por tanto, dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, garantizando de este modo la normalización de formato del Libro del Edificio, describiendo y estructurando la documentación mínima que debe contener que será entregada a los usuarios finales del edificio, ello sin olvidar lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 11/2002, de 2 de diciembre, del Principado de Asturias, de los Consumidores y Usuarios, que regula la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción.

El Libro del Edificio es, por tanto, el conjunto de documentos gráficos y escritos que constituye el archivo y registro de los datos, instrucciones e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas del edificio desde la fecha de redacción de su proyecto hasta el final de su vida útil.

Así, se pone a disposición de los propietarios y usuarios la información necesaria no solo 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.

Por lo expuesto, se considera necesario diseñar un soporte ordenado, completo y flexible que se adapte a las particularidades de edificios de cualquier uso, estableciendo un modelo de aplicación en el ámbito territorial del Principado de Asturias.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previo acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 19 de abril de 2007,

D I S P O N G O

Artículo 1.—Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular el denominado “Libro del Edificio”, que será el instrumento de información al adquirente, consumidor, usuario o comunidad de propietarios, en su caso, sobre el edificio.

Artículo 2.—Ambito de aplicación.

El Libro del Edificio, redactado de la forma y con las determinaciones que se establecen en el presente Decreto, será obligatorio en todos los edificios destinados a vivienda o residencia de carácter permanente, públicos o privados, cuyo uso principal esté comprendido en los grupos recogidos en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que se construyan en el ámbito territorial del Principado de Asturias.

El Libro del Edificio también será obligatorio en las obras de rehabilitación de viviendas que afecten a la totalidad del edificio, a sus instalaciones generales o a sus elementos comunes.

Artículo 3.—Contenido.

El contenido del Libro del Edificio para Asturias se habrá de estructurar en los apartados siguientes:

a) Documentación básica o de identificación del edificio, donde se incluyan:

1. El índice de contenidos del propio Libro.

2. Los datos identificativos del edificio.

3. El acta de recepción del Libro.

4. La copia del acta de recepción de la obra.

5. Las copias de las pólizas de seguro.

6. Los datos sobre el régimen jurídico del edificio.

b) Documentación de la obra ejecutada, donde conste la siguiente documentación:

1. Copia de la documentación final de obra relativa al proyecto.

2. Copia de la licencia municipal de obras.

3. Copia del certificado final de obra del edificio.

4. Nombre o razón social de los agentes intervinientes, destacando el promotor, proyectista/s (totales o parciales), constructor principal, empresas subcontratistas y de instalaciones, suministradores de productos y entidades de control y/o laboratorios de control de calidad.

5. Garantías de fabricantes y relación identificativa de los suministradores.

6. Certificados de las instalaciones.

7. Cualesquiera otras certificaciones o calificaciones específicas que demande la normativa vigente en cada momento, sea obligada o voluntaria, como pudiera ser la calificación energética del edificio u otros.

c) Documentación relativa al uso y mantenimiento, que contemple:

1. Instrucciones generales de uso y mantenimiento del edificio.

2. Instrucciones particulares de uso y mantenimiento del edificio.

3. Programa de mantenimiento e inspección de las instalaciones.

4. Registro de incidencias y reformas, así como de las inspecciones técnicas que se realicen en el edificio.

Estos tres apartados deberán complementarse con los anexos necesarios que el promotor considere en función de las características del edificio, como pudieran ser textos legales o normativos que afecten a la edificación y que convenga destacar para una información adecuada al usuario.

En el supuesto de obras de rehabilitación de viviendas que afecten a la totalidad del edificio, a sus instalaciones generales o a sus elementos comunes, el contenido del Libro se referirá exclusivamente a los datos y documentos que deriven de la propia actividad rehabilitadota.

Artículo 4.—Modelo.

El modelo oficial del Libro del Edificio será el establecido en el anexo I de este Decreto, debiendo completarse, en su caso, con las exigencias que contemple la normativa vigente en el momento de la ejecución del edificio.

Artículo 5.—Actuaciones previas a la entrega del Libro del Edificio.

Una vez finalizadas las obras, corresponderá al director de obra la obligación de elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

Cada uno de los agentes de la edificación colaborará en la elaboración y mantenimiento del Libro del Edificio en el ámbito de sus obligaciones de acuerdo con el artículo 7 y capítulo III de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 6.—Entrega del Libro del Edificio.

1. El promotor deberá entregar el Libro del Edificio al adquirente del edificio en el acto de transmisión de la propiedad, cuando se trate de un único propietario. Si el edificio está sometido al régimen de propiedad horizontal, se entregará a la comunidad de propietarios, una vez que se haya constituido y se haya producido la designación de sus representantes.

Si así lo acuerdan ambas partes la entrega podrá efectuarse en formato digital.

Al formalizar la entrega del Libro se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega del Libro, así como declaración de que el contenido del Libro entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto. Una de ellas se incorporará al propio Libro del Edificio y la otra servirá al promotor como justificante de la entrega. Corresponderá al promotor del edificio el deber de custodiar el Libro del Edificio hasta la fecha de la firma del acta de recepción.

2. En el caso de promociones que comprendan varios edificios o portales en los que se constituyan comunidades de propietarios independientes, se entregará un ejemplar del Libro del Edificio para cada comunidad.

3. Una vez constituida la comunidad de propietarios y elegidos sus representantes, el promotor deberá entregar al Presidente de la Comunidad de propietarios el Libro del Edificio completo, debiendo efectuarse la firma del acta de recepción del Libro en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de su constitución.

Si la comunidad de propietarios no se hubiese constituido en el plazo de dos meses desde la entrega de la primera vivienda, el promotor podrá entregar el Libro del Edificio a cualquiera de los propietarios suscribiendo el acta correspondiente en la que se recogerá expresamente la obligación que adquiere el propietario de custodia y conservación del mismo hasta la constitución de la junta de propietarios.

Si ningún propietario aceptase la entrega del Libro y así lo acreditase fehacientemente el promotor, se entenderá cumplida la obligación de entrega regulada en este artículo.

Artículo 7.—Diligencia administrativa.

El promotor, antes de su entrega al adquirente, consumidor o usuario, deberá presentar el Libro del Edificio ante la Dirección General competente en materia de vivienda, quién comprobará el cumplimiento del contenido de este Decreto y expedirá la oportuna diligencia en este sentido.

Si la presentación se hace en forma digital la diligencia será igualmente expedida en papel, que se unirá al formato digital.

No obstante lo anterior si durante la vida útil del edificio se produjesen cambios que lo modifiquen de forma substancial el mismo deberá de realizarse una nueva presentación del Libro en los términos establecidos en el párrafo anterior.

La Administración del Principado de Asturias podrá convenir con los Colegios profesionales implicados, que esta diligencia sea realizada por los mismos.

Artículo 8.—Obligaciones del receptor del Libro del Edificio.

El Presidente de la Comunidad de Propietarios, o el adquirente del edificio, en su caso, tendrá la obligación de recibir el Libro del Edificio y el deber de custodiarlo, conservar su contenido, incorporar la documentación que se genere posteriormente y transmitirlo en su caso, a los posteriores usuarios en condiciones de ser examinado y utilizado.

Asimismo el propietario que reciba el Libro en el supuesto previsto en el articulo 6.3, párrafo segundo tendrá las mismas obligaciones y deberes antes descritos aunque con carácter temporal, asumiendo

asimismo la obligación de hacer la entrega del Libro al Presidente en el mismo momento en que se constituya la Comunidad de Propietarios.

Artículo 9.—Acceso al Libro del Edificio

El Libro del Edificio estará a disposición de todos los copropietarios, así como de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias.

En ambos casos podrán exigirse copias de todo o parte del contenido del Libro del Edificio a costa del solicitante.

Disposición transitoria

El presente Decreto no será de aplicación a aquellas edificaciones para las que hayan sido solicitadas autorizaciones administrativas de aptitud para el uso con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

Disposiciones finales

Primera.—Facultad de desarrollo.

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

Segunda.—Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación.

Dado en Oviedo, a 19 de abril de 2007.—

El Presidente del Principado, Vicente Avarez Areces.—

La Consejera de Vivienda y Bienestar Social,

Laura González Alvarez.—

ANEXO