



El Libro del Edificio en las CCAA



**CUADERNOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2021/76

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

76.1 CONCEPTO Y APLICACIONES PRACTICAS	4
76.2 LEGISLACION APLICABLE	4
76.2.1.- ESTATAL	5
76.2.2.- AUTONÓMICA	6
76.3.- CONTENIDO DEL LIBRO DEL EDIFICIO	8
76.4. LEGISLACION AUTONOMICA DETALLADA	11
76.4.01.- ANDALUCÍA	11
76.4.02.- ARAGÓN	12
76.4.03.- ASTURIAS	13
76.4.04.- BALEARES	13
76.4.05.- CANARIAS	14
76.4.06.- CANTABRIA	14
76.4.07.- CASTILLA LA MANCHA	15
76.4.08.- CASTILLA Y LEON	18
76.4.09.- CATALUÑA	18
76.4.10.- EXTREMADURA	20
76.4.11.- GALICIA	23
76.4.12.- LA RIOJA	25
76.4.13.- MADRID	29
76.4.14.- MURCIA	31
76.4.15.- NAVARRA	34
76.4.16.- PAÍS VASCO	37
76.4.17.- COMUNIDAD VALENCIANA	38

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Libro del edificio
- Licencia de 1ª ocupación
- Informe de evaluación de edificios
- Vivienda libre
- Vivienda de protección pública
- Legislación autonómica

SINOPSIS. -

Este CPI tiene como objetivo explicar el contenido del Libro del edificio que, aunque no es de la responsabilidad del promotor, éste tiene la obligación de conocer su contenido y aplicaciones prácticas y la regulación de las comunidades autónomas que tienen esta materia dentro de su competencia exclusiva

Repasamos todas las CCAA determinando cuáles de ellas tienen legislación específica y detallándola

Hacemos enlaces a la normativa de condiciones mínima de habitabilidad porque, por su especificidad para cada CCAA y su tamaño, harían muy engorrosa la transcripción de dicha legislación

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 79- Certificado de eficiencia energética

Cuaderno N.º 80.- Informe de evaluación de edificios

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

76.1 CONCEPTO Y APLICACIONES PRACTICAS

El libro del edificio es un documento que trata de condensar todo lo sucedido durante la ejecución de la obra y relacionar los profesionales que han intervenido en su ejecución, tanto contratistas, subcontratistas, etc. como laboratorios que han realizado ensayos, y como profesionales y facultativos que han actuado dirigiendo estas actuaciones

Sirve también para que las Comunidades de propietarios, que lo han recibido, puedan incorporar la Libro del edificio todas las incidencias que han ocurrido a lo largo de toda la vida útil del citado edificio y para que sepan depurar responsabilidades de los agentes que intervinieron en las obras de edificación, y, al menos, que los puedan identificar y conozcan sus direcciones

El libro del edificio, no solo es útil y conveniente, es una obligación legal, regulada por las CCAA y suele ser imprescindible aportarlo para obtener la licencia de primera ocupación

Una vez entregadas las viviendas, los compradores, que supondremos van a ser los usuarios del bien (la vivienda), **deben disponer de un documento que les describa de qué son propietarios**, que calidades tiene sus elementos y también por donde van las cosas (cables eléctricos, tuberías, etc.), ya que son ellos, como propietarios los que se van a encargar de su futuro mantenimiento

La LOE señala como una de las **obligaciones del promotor el encargo a la Dirección Facultativa con la colaboración del contratista, de elaborar un Libro del Edificio** que relaciones los siguientes temas

En algunas de las Leyes de Vivienda se recoge la obligación de redactar y entregar al Presidente de la Comunidad de Propietarios o al cliente en caso de modificaciones aisladas el Libro del Edificio

En las siguientes fases:

1. Elaboración
2. Entrega a los propietarios
3. Actualización por los propietarios

En la legislación autonómica se desarrolla este asunto fijando los siguientes aspectos:

- **Índice de su contenido mínimo obligatorio.**
- **Número de copias**
- **A quienes se le entregan**

76.2 LEGISLACION APLICABLE

Tenemos tanto legislación estatal como la de la Comunidad Autónoma donde se ubique el edificio

76.2.1.- ESTATAL

Dado que **las competencias en materia de vivienda están transferidas a las CCAA** y se trata de recoger los variados aspectos que

inciden en esta materia como: documentación para su comercialización, avales de cantidades entregadas a cuenta, publicidad, requisitos en materia de contratos y requisitos para su entrega, **la legislación que las comprende es muy variada y extensa** y, en los epígrafes siguientes se recogen, el articulado fundamental de las siguientes

- **Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios**
- **Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)**
- **Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras , modifica la Ley de Ordenación de la Edificación (/LOE)**
- **Leyes Autonómicas de la Vivienda**

- **Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) 38/1999**

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.

El autor y el responsable de la elaboración del libro del edificio es el director de obra, tal como se señala a continuación

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.

Y, entre sus colaboradores necesarios está el Director de Ejecución de la Obra, el Promotor y el constructor, de acuerdo a lo señalado en los siguientes artículos

Artículo 11. El constructor.

2. Son obligaciones del constructor:

g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.

2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:

f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

Artículo 9. El promotor.

2. Son obligaciones del promotor:

SIGUE HASTA 41 PAGS.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestimo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos