

Expediente Núm. 323/2006  
Dictamen Núm. 25/2007

**V O C A L E S :**

*Fernández Pérez, Bernardo,*  
Presidente  
*Bastida Freijedo, Francisco*  
*Del Valle Caldevilla, Luisa Fernanda*  
*Rodríguez-Vigil Rubio, Juan Luis*  
*Fernández Noval, Fernando Ramón*

Secretario General:  
*Fernández García, José Manuel*

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2007, con asistencia de los señores y señora que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de V.E. de 27 de noviembre de 2006, examina el expediente relativo al proyecto de Decreto por el que se aprueba el Libro de la Vivienda en el ámbito del Principado de Asturias.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

**1. Contenido del proyecto**

El proyecto sometido a consulta se inicia con un texto que, a modo de preámbulo, señala los presupuestos normativos de la regulación que aborda, citando los artículos 10.1.3 y 11.8 de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Recoge, asimismo, dicho texto que la Ley del Principado de Asturias 11/2002, de 2 de diciembre, de los Consumidores y Usuarios, establece en su artículo 15 que las Administraciones Públicas con competencia en materia de defensa de los

consumidores y usuarios adoptarán las medidas apropiadas para garantizar que los productos, bienes y servicios puestos a disposición de los consumidores incorporen, lleven consigo o permitan una información objetiva, veraz, eficaz y suficiente sobre las características esenciales, origen, identidad, materiales o materias primas de los mismos. Añade que el artículo 17 de dicha Ley “regula la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción, detallando la documentación que el vendedor ha de facilitar al adquirente” y que, para la protección de éste, “la Consejería de Vivienda y Bienestar Social ha querido poner a disposición de los adquirentes toda la información necesaria en un soporte ordenado y completo”.

La parte dispositiva del proyecto de decreto está integrada por nueve (9) artículos, una disposición transitoria y dos finales.

Todos los artículos están titulados y regulan, respectivamente, el objeto de la norma; el ámbito de aplicación del Libro, su contenido y el modelo de documentación que deberá incorporarse; las actuaciones previas y la entrega del Libro de la Vivienda; la diligencia administrativa del contenido; las obligaciones del receptor y el acceso al Libro de la Vivienda.

La disposición transitoria establece que la norma no será aplicable a las viviendas para las que haya sido solicitada licencia de uso con anterioridad a su entrada en vigor. La disposición final primera habilita al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar disposiciones de desarrollo y ejecución de la norma, y la segunda dispone la entrada en vigor de la norma proyectada el día 1 de enero de 2007.

El proyecto incluye un anexo que pretende recoger el contenido del Libro o “modelo oficial de la documentación que ha de ser incorporada”. Dicho anexo comprende un Índice de contenidos y tres apartados, a su vez divididos en subapartados.

## 2. Contenido del expediente

Por Resolución de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de 10 de mayo de 2006, se ordena el inicio del correspondiente procedimiento para la

elaboración de la disposición. En dicha Resolución se hace constar que la Dirección General de Vivienda ha elevado propuesta de regulación del Libro de la Vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma, atendidas las previsiones de la vigente Ley de Ordenación de la Edificación; propuesta que, sin embargo, no consta incorporada.

Según oficio de 9 de junio de 2006, el Secretario General Técnico de la citada Consejería remite un anteproyecto de decreto a las distintas Consejerías que integran la Administración del Principado de Asturias, a fin de que puedan formular las observaciones que estimen pertinentes. Dicho anteproyecto está integrado por siete (7) artículos y dos disposiciones finales, no constando anexo al mismo.

Con fecha 12 de julio de 2006, el Secretario General Técnico envía el anteproyecto, junto con una memoria económica, a la Dirección General de Presupuestos, Consejería de Economía y Administración Pública, y a la Intervención General, para su conocimiento y a efectos de “emisión del pertinente informe”. La memoria económica, suscrita con la misma fecha por el Secretario General Técnico, recoge el texto que, a modo de preámbulo, figura incorporado a la propuesta inicial, añadiendo que “se trata de una norma con efectos externos de importancia, que no genera gasto adicional alguno a la Administración del Principado de Asturias”.

Con fecha 14 de julio de 2006, la Jefa del Servicio de Presupuestos, adscrito a la Dirección General del mismo nombre, suscribe un informe, según señala, “en cumplimiento del artículo 38.2 del Texto Refundido del Régimen Económico y Presupuestario, aprobado por Decreto Legislativo 2/1998 del Principado de Asturias, de 25 de junio”, señalando que “a efectos económicos se informa favorablemente la propuesta”.

Mediante oficio de 21 de agosto de 2006, suscrito por el Secretario General Técnico de la Consejería competente, se abre un trámite de audiencia a las siguientes entidades y organismos: “Confederación Asturiana de la Construcción, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos Oviedo y Gijón; Federación Asturiana de Concejos; Asoc.

de Amas de Casa ....., Asoc. Inquilinos ....., UNAE, UCE y ASECRO”. Según se indica en el oficio señalado, se remite el texto de la norma, en formato digital, a efectos de que puedan formular las alegaciones que consideren oportunas en el plazo de 15 días. No se han incorporado al expediente los justificantes de las respectivas notificaciones.

En dicho trámite comparecen en el procedimiento formulando alegaciones, el día 14 de septiembre de 2006, el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias y la Confederación Asturiana de la Construcción y, el día 20 de septiembre de 2006, la Unión de Consumidores de Asturias-UCE.

El día 17 de julio de 2006 la Comisión de Secretarios Generales Técnicos y Secretarías Generales Técnicas examina el proyecto normativo y señala que “carece del preceptivo informe del Servicio proponente, justificativo del contenido del mismo y de la necesidad o no de que el Proyecto de Decreto sea informado por el Consejo Consultivo del Principado de Asturias”.

Con fecha 7 de noviembre de 2006, la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda y Bienestar social emite informe, según refiere, “en cumplimiento de lo que dispone el artículo 33 apartado cuarto de la Ley 2/1995 de 13 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias”.

Dicho informe comienza por significar que el texto del anteproyecto “fue elevado por la Dirección General de Vivienda” con fecha 4 de mayo, y que, sometido a la consideración de las Secretarías Generales Técnicas, “no se recibió aportación alguna”. Resume, a continuación, la tramitación del procedimiento y las observaciones recibidas en el trámite de audiencia, especificando, de un modo genérico, las asumidas y que suponen una modificación en el anteproyecto, así como los motivos para no incorporar otras. Nada se recoge, sin embargo, sobre las alegaciones presentadas por la Unión de Consumidores de Asturias-UCE, que propone calificar como infracción grave el incumplimiento de las obligaciones impuestas al promotor en orden a la entrega en tiempo y forma del Libro de la Vivienda.

Concluye el informe indicando que el proyecto “debe ser sometido a la consideración y preceptivo informe del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en razón a lo que dispone el artículo 13, apartado e) de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre”.

Finalmente, se elabora un nuevo texto, acompañado de un anexo, que como proyecto de Decreto es analizado e informado favorablemente por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos y Secretarías Generales Técnicas el día 13 de noviembre de 2006, según certifica la Jefa del Secretariado del Gobierno y Secretaria de la citada Comisión, el día 22 de ese mismo mes, añadiendo que “analizado el proyecto de Decreto se remite al Consejo Consultivo del Principado de Asturias para emisión de dictamen”.

**3.** En este estado de tramitación, mediante escrito de 27 de noviembre de 2006, registrado de entrada el día 29 del mismo mes, V.E. solicita al Consejo Consultivo del Principado de Asturias que emita dictamen sobre consulta preceptiva relativa al “Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Libro de la Vivienda en el ámbito del Principado de Asturias”, tramitado por la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, cuyo original adjunta.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes consideraciones fundadas en derecho:

**PRIMERA.-** Objeto del dictamen y competencia

El expediente remitido se refiere a un proyecto de Decreto por el que se aprueba el Libro de la Vivienda en el ámbito del Principado de Asturias. El Consejo Consultivo emite su dictamen preceptivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1, letra e), de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, en relación con el artículo 18.1, letra e), del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, y a solicitud del Presidente del Principado de

Asturias, en los términos de lo establecido en los artículos 17, apartado a), y 40.1, letra a), de la Ley y del Reglamento citados, respectivamente.

**SEGUNDA.-** Tramitación del procedimiento y contenido del expediente

En el curso de la tramitación del procedimiento, se ha remitido el proyecto a las diferentes Consejerías que integran la Administración del Principado de Asturias, a efectos de observaciones, y ha sido sometido al trámite de audiencia de entidades y organismos que representan intereses de carácter general o que pudieran resultar afectados.

Finalmente, se ha emitido informe por la Secretaría General Técnica responsable de la tramitación sobre las observaciones realizadas, justificando en general su incorporación al proyecto o su rechazo, lo que ha de valorarse positivamente, si bien se omite la toma en consideración de las alegaciones presentadas por la Unión de Consumidores de Asturias-UCE.

Con relación a la documentación necesaria, hemos de señalar que el artículo 32.2 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias (en adelante Ley de Régimen Jurídico del Principado de Asturias), dispone que “Deberá incorporarse necesariamente al expediente la memoria expresiva de la justificación y adecuación de la propuesta a los fines que persiga la norma y la incidencia que habrá de tener ésta en el marco normativo en que se inserte. Se incorporarán igualmente los estudios e informes previos que hubieren justificado, en su caso, la resolución o propuesta de la iniciativa”.

No se han adjuntado los documentos previos o propuestas que han justificado la resolución de inicio, puesto que, según señala tal Resolución de forma expresa, la propuesta fue “elevada por la Dirección General de Vivienda”, sin que dichos documentos figuren identificados en el expediente remitido.

Singular importancia reviste, a nuestro juicio, la ausencia de una memoria o informe expresando la justificación de la propuesta normativa, así como sus fines, y analizando la adecuación a ellos y su incidencia futura en el marco normativo correspondiente. Omisión ésta que se une a la ausencia de

informe sobre el contenido material del propio proyecto y su adecuación a derecho, con la única salvedad del finalmente emitido por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos y Secretarías Generales Técnicas.

La documentación expresada -y de la que se carece en el presente caso- resulta de gran trascendencia para la adecuada ponderación, por el órgano llamado a la aprobación de la norma, del acierto, oportunidad y legalidad de la misma, así como para facilitar su interpretación y para valorar los efectos que la disposición habrá de tener sobre sus destinatarios y sobre los órganos administrativos llamados a su aplicación y ejecución. En definitiva, para valorar la eficacia pretendida.

Con relación a la documentación necesaria, hemos de señalar también que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 33.3 de la mencionada Ley de Régimen Jurídico del Principado de Asturias, la memoria económica debería haber detallado -y en este caso no se hace- los datos que resulten precisos "para conocer las posibles repercusiones presupuestarias de su ejecución", puesto que éstas son previsibles, a tenor de la exigencia proyectada de formalización del Libro por la Dirección General competente, mediante diligencia.

Al margen de lo señalado, debemos concluir que la tramitación del proyecto ha sido acorde en lo esencial con lo establecido en los artículos 32 y 33 de la citada Ley de Régimen Jurídico del Principado de Asturias.

### **TERCERA.-** Base jurídica y rango de la norma

La Constitución reconoce en su artículo 47 que todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Igualmente, en su artículo 51.1 dispone que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo mediante procedimientos eficaces la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos. Obligaciones de los poderes públicos, incluidos los autonómicos, que con carácter general se recogen en el

artículo 53.3 de nuestra Carta Magna. El Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, en su artículo 9.2, traslada estas obligaciones a “Las instituciones de la Comunidad Autónoma de Asturias, dentro del marco de sus competencias”.

En efecto, el Principado de Asturias ostenta competencia exclusiva, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.3 de su Estatuto de Autonomía, en materia de vivienda. Asimismo, con arreglo al artículo 11.8 del Estatuto, corresponde al Principado de Asturias el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de “Defensa del consumidor y del usuario”.

Con base en dicha habilitación, la Comunidad Autónoma dictó la Ley del Principado de Asturias 11/2002, de 2 de diciembre, de los Consumidores y Usuarios, cuyo artículo 17, invocado en el preámbulo del proyecto, regula la información relativa a la adquisición de viviendas de nueva construcción, detallando la documentación que el vendedor ha de facilitar al adquirente.

Ahora bien, debemos hacer notar que el Decreto proyectado no constituye una mera ejecución de este último precepto ni se sujeta únicamente a sus límites. El título competencial aquí prevalente es el correspondiente a vivienda, y no el de “defensa de los consumidores y usuarios”, de acuerdo con la normativa de aplicación contenida en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante Ley de Ordenación de la Edificación).

Teniendo en cuenta las competencias asumidas en su Estatuto de Autonomía, al margen de las matizaciones posteriores, debemos considerar con carácter general que el Principado de Asturias resulta competente para dictar la norma reglamentaria objeto de este dictamen. Asimismo, estimamos que el rango de la norma en proyecto -decreto- es el adecuado, a tenor de lo establecido en el artículo 25.h) de la Ley 6/1984, de 5 de julio, del Presidente y del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, y en el artículo 21.2 de la Ley de Régimen Jurídico del Principado de Asturias.

**CUARTA.-** Observaciones de carácter general al proyecto



## I. Ámbito material de la norma.

De una primera comparación entre el título competencial y el contenido concreto del proyecto de Decreto, debemos concluir que no se aprecia objeción en cuanto a la competencia de la Comunidad Autónoma, que encuentra su apoyo con carácter general en las asumidas en nuestro Estatuto de Autonomía.

## II. Técnica normativa.

Antes de abordar el análisis concreto del articulado, debemos realizar, también con carácter general, una reflexión sobre la técnica normativa empleada en la elaboración de la norma.

El proyecto aborda la regulación del Libro de la Vivienda de modo singular e independiente, aunque simultáneamente se ha tramitado y sometido a nuestro dictamen otro proyecto normativo que tiene por objeto la regulación del Libro del Edificio, incluidos aquellos edificios cuyo destino es un uso residencial o de vivienda.

La relación e interdependencia entre las materias de ambos proyectos es, a nuestro juicio, patente, si bien no tiene reflejo formal en los textos articulados que examinamos. De hecho, los anexos que recoge el modelo del Libro de la Vivienda contienen una advertencia sobre determinados aspectos omitidos por corresponder al Libro del Edificio.

El análisis conjunto de ambos proyectos nos lleva a considerar que resulta difícil una cabal comprensión y encaje de la regulación del Libro de la Vivienda sin una referencia y salvedad de los contenidos documentales referidos al edificio en que tal vivienda se integra; referencia y salvedad que podríamos considerar total cuando se trate de un único propietario y una única vivienda y que habría de repetirse continuamente en los supuestos de edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

Esta consideración nos aboca a estimar que una correcta técnica normativa, en aras de una mejor comprensión y empleo de las normas -de su eficacia- y en aplicación del principio de seguridad jurídica, aconseja la

regulación en una única norma de los contenidos actualmente distribuidos en dos proyectos independientes.

#### **QUINTA.-** Observaciones de carácter singular al proyecto

Debemos advertir, con carácter previo, que para facilitar la comprensión de estas observaciones nos referiremos al texto correspondiente en función de la estructura que se ha sometido a nuestra consideración, con independencia del criterio técnico que hemos señalado en el punto anterior y que, de ser aceptado por la Administración, obligará a la total modificación en consecuencia de dicha estructura.

##### I. Título del proyecto de Decreto.

En relación al título de la disposición, criterios de técnica normativa recomiendan que éste sea breve, pero también que recoja de modo preciso su objeto. Es esa plenitud y concreción la que aconseja huir de la expresión “se aprueba el Libro” cuando la norma proyectada recoge una regulación de fondo detallada que excede del contenido o del simple modelo formal del Libro. Con análogo fin técnico se podría suprimir la referencia expresa a que se trata de una norma “en el ámbito del Principado de Asturias” o, al menos, su primera parte.

##### II. Parte expositiva.

El texto de carácter expositivo que antecede al articulado del proyecto de Decreto debería estar precedido de un título o enunciado, que habrá de ser el de “Preámbulo”. Tal consideración deriva de lo previsto en las Directrices de técnica normativa contenidas en la Guía para la elaboración y control de disposiciones de carácter general, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 2 de julio de 1992, que no distingue, en esta concreta materia, entre leyes y decretos.

En lo que se refiere al contenido actual, sería conveniente que las referencias a los títulos competenciales contenidos en el Estatuto de Autonomía

se efectuaran de inicio, en particular la relativa a la defensa de consumidores y usuarios, de modo que se evite la actual cita de esta competencia “en conexión con” la regulación de la materia por Ley del Principado de Asturias.

Asimismo, en el párrafo tercero del preámbulo, único en que cabe observar una somera exposición del objetivo de la propia norma, sería necesario revisar el tiempo verbal que se emplea -pasado- y la referencia a una Consejería en particular. Si la finalidad de la disposición es “poner a disposición de los adquirentes toda la información necesaria en un soporte ordenado y completo que garantice el ejercicio de sus derechos” (a lo que, ciertamente, cabría añadir el cumplimiento de sus obligaciones, como la de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento), no parece correcto hacer referencia a tal finalidad con la expresión de que “la Consejería de (...) ha querido”.

Finalmente, sería conveniente evitar el empleo de la contracción “del” para la cita simultánea de la Comunidad Autónoma y su denominación concreta, efectuada al inicio del preámbulo que comentamos.

### III. Parte dispositiva.

Con carácter previo al análisis del articulado concreto, este Consejo ha de efectuar una serie de consideraciones generales que justifiquen y expliquen las matizaciones concretas que realizaremos posteriormente. Debemos partir de que el Libro de la Vivienda, cuyo contenido es análogo a una parte de los del Libro del Edificio que se viene tramitando paralelamente, es un volumen que se forma con un bloque de documentación inicial, pero que ha de ser completado a lo largo del tiempo, con sucesivas aportaciones. Además, y en íntima conexión con lo anterior, la responsabilidad sobre su formación y custodia también varía, pasando del promotor a los sucesivos transmitentes. Sobre la base de esta reflexión previa, pasamos a analizar el contenido concreto del articulado que se somete a nuestro examen.

En el artículo 1, al precisar el objeto de la norma y definir el Libro de la Vivienda, disponiendo que éste “será el conjunto de documentos que el promotor o propietario está obligado a proporcionar al adquirente, consumidor o usuario de cada vivienda”, se hace patente la ya aludida necesidad de establecer una salvedad cuando la vivienda coincida con el edificio y, por tanto, el Libro de éste incluya el contenido del Libro de aquélla.

El artículo 2 se ocupa del ámbito de aplicación del Libro de la Vivienda y, al no excluir las viviendas unifamiliares, parece solaparse con el precepto correspondiente regulador del Libro del Edificio, de cuyo proyecto de Decreto tiene conocimiento este Consejo. Dado que el citado Libro del Edificio recoge ya la información necesaria para la protección del adquirente o usuario, entendemos que lo correcto sería excluir estas viviendas del ámbito de aplicación del proyecto de Decreto aquí informado, con el fin de evitar duplicidades innecesarias.

En este mismo precepto, debería sustituirse la referencia al “ámbito de la Comunidad Autónoma” por una al “territorio de la Comunidad Autónoma”, evitando también el empleo de la contracción “del” para la cita simultánea de la Comunidad Autónoma y su denominación concreta.

En el artículo 3, con respecto a su enunciado, consideramos que debería suprimirse de éste la alusión a que se trata del Libro de la Vivienda “para Asturias”, pues ya se expresa el ámbito de la norma en el artículo 2.

Este precepto determina el contenido del Libro y su estructura, estableciendo en su inicio que dicho contenido “se detalla en el Anexo I”. La regulación, además de incompleta, por falta de precisión sobre a qué documento del anexo se refiere (teniendo en cuenta que posteriormente se citan anexos al Libro), se encuentra repetida con distinta expresión en el artículo 4 del proyecto, por lo que debería suprimirse en el artículo 3 que analizamos.

Por otra parte, resulta especialmente preciso recordar aquí, con referencia al precepto en su conjunto, nuestras anteriores consideraciones acerca de la necesidad de delimitar aquellos contenidos del Libro de la Vivienda que, debiendo figurar en el del Edificio, no requieren ser duplicados, o al contrario.

Sin perjuicio de lo expuesto, en lo relativo al contenido documental de los distintos apartados -que debería estar numerado y no precedido de guiones-, observamos que en el apartado a) se incluyen “los datos sobre el régimen jurídico administrativo”; expresión con la que, a la vista del anexo, se encabezan los datos notariales y del régimen de propiedad, que pertenecen al ámbito más genuinamente privado. Para salvar la confusión a que ello pudiera dar lugar, entiende este Consejo que sería más adecuado mencionar únicamente el régimen jurídico y añadir la precisión “de la vivienda”.

Asimismo, observamos que en el apartado b) se ha suprimido, en relación con el anteproyecto inicial, la mención de la “autorización administrativa de aptitud para el uso de la vivienda”, que, sin embargo, aparece en el apartado B.4 del Índice de contenidos incluido como Anexo del proyecto de Decreto. Por otra parte, se ha incluido en el artículo 7 del proyecto la exigencia de que la “licencia de uso se incorporará por el vendedor al Libro, de forma inmediata, una vez obtenida”. De tales circunstancias extraemos la conclusión de que se pretende que, tanto la autorización administrativa que reconoce y ampara la aptitud para el uso de una vivienda, como la licencia de primera utilización del edificio, consten en el Libro que se está regulando. Por ello, consideramos que lo relevante es la incorporación de las correspondientes autorizaciones y licencias, con independencia del momento en que han de ser efectuadas, por lo que habrá de hacerse referencia a ellas en el precepto en que se concrete el contenido del repetido Libro, en aras de la necesaria congruencia y seguridad jurídica. Ello resulta compatible, tanto para estas cuestiones como para otras del Libro (por ejemplo, el registro de incidencias y reformas o las inspecciones técnicas que se realicen en la vivienda, que se incluyen en este mismo precepto del proyecto), con una reglamentación

específica del momento temporal en que deberán aportarse y del obligado a ello.

Por otra parte, hemos de significar la conveniencia de utilizar una terminología de carácter general que permitiese la inclusión (como documento, original o copia, o por referencia a sus datos) de todas aquellas licencias o autorizaciones que fueran necesarias, puesto que, salvando nuevamente nuestra observación general sobre la relación entre edificio y vivienda y sus Libros correspondientes, no parece extraño presumir que la pretensión sea la incorporación de las expuestas y también de la de obras y las de uso de instalaciones que resulten legalmente procedentes.

En el artículo 4 consideramos conveniente precisar si lo “establecido en el Anexo I de este Decreto” es, como refleja el texto del proyecto, el “modelo oficial de la documentación que ha de ser incorporada al Libro” o, como parece más probable teniendo en cuenta que en dicho Anexo no se agota el contenido legalmente exigible, es el modelo oficial del Libro, algunas de cuyas hojas -las que figuran en el Anexo I- están normalizadas por el propio Decreto.

El artículo 5 del proyecto impone al “vendedor” la obligación de “confeccionar el Libro de la Vivienda” con “carácter previo a la entrega”. Si tenemos presente que no parece posible transmitir algo sin que antes haya sido confeccionado y que el artículo siguiente establece que el vendedor “estará obligado a entregar el Libro”, resulta conveniente eliminar la tautología con que se inicia la redacción del precepto.

A su vez, el inciso final del precepto no parece correcto ni sistemático, pues algunos de los documentos que han de incorporarse al Libro no pueden reducirse a un modelo que no consta en el anexo. El propio proyecto alude a la necesidad de aportar los datos exigidos por otras normas. En este contexto, consideramos que una expresión más comprensible y congruente para aludir a la confección del Libro debería remitirse con nitidez tanto al modelo como al resto de las normas del Decreto.

En cualquier caso, observamos que no puede utilizarse el término “vendedor”, que alude únicamente a quien transmite mediante un contrato de compraventa, discriminándole frente a quien recurre a otros negocios transmisivos -tales como la permuta-, que no generarían la obligación de confeccionar el Libro. Por imperativos de igualdad y coherencia, debe recurrirse al término “transmitente” y no al de “vendedor”.

En el artículo 6, por las razones antes invocadas, entendemos que debe sustituirse el vocablo “vendedor” por el de “transmitente”.

Asimismo, consideramos conveniente suprimir el último inciso del tercer párrafo de este precepto, al entender que supone una tautología disponer que “corresponderá al vendedor de la vivienda el deber de custodiar el Libro de la Vivienda hasta la fecha de la firma del acta de recepción”, tras haber establecido previamente que le corresponde confeccionarlo y entregarlo formalmente con un acta.

El artículo 7 del proyecto establece la necesidad de “formalizar el contenido del Libro ante la Dirección General competente en materia de vivienda”, añadiendo que ésta “realizará la oportuna diligencia”. En aras de la seguridad jurídica y de la eficacia de la disposición, consideramos necesario precisar en la norma el contenido, significado y efectos del concepto de formalización que se introduce y de la diligencia cuya realización se contempla, así como la forma de practicarla si el soporte documental se presenta en formato digital.

En el segundo párrafo de este artículo se prevé que la “diligencia” pueda ser cursada por los Colegios Profesionales con los que se formalice un convenio a tal fin. Consideramos incorrecta la expresión “La Dirección General competente en materia de vivienda, podrá convenir”, ya que, más allá de quien resulte autorizado para firmar o formalizar el convenio, éste se realizará, en su caso, por la Administración del Principado de Asturias, por la persona jurídico-

pública con capacidad para obligarse con arreglo al procedimiento legalmente establecido.

El párrafo tercero del artículo 7 que examinamos dispone que los “Ayuntamientos no expedirán la licencia de uso sin haber comprobado previamente la existencia del Libro de la Vivienda debidamente diligenciado”. En relación con ello, debemos hacer notar en primer término que resulta extraño que, con este contenido, no se haya estimado necesario dar trámite de audiencia a las entidades locales afectadas en el procedimiento de elaboración de la norma. Esta circunstancia sería, a nuestro juicio, suficiente para juzgar necesaria la supresión del mandato. No obstante, además, consideramos que dicho mandato no resulta congruente con la exigencia de incorporación al Libro de la denominada cédula de habitabilidad, que, a tenor de lo establecido en el artículo 8 del Decreto 6/1995, de 18 de enero, y en el artículo 4 del Decreto 39/1998, de 25 de junio, habrá de expedirse con posterioridad a la licencia municipal de primera utilización.

Observación ésta que tiene la consideración de esencial a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.6 de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, y en el artículo 6.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo del Principado de Asturias.

El párrafo último del artículo comentado, relativo a la incorporación de la que denomina “licencia de uso”, debería suprimirse en coherencia con la observación que hemos efectuado anteriormente respecto al artículo 3 del proyecto.

En el artículo 8 la expresión inicial “El receptor del Libro de la Vivienda tendrá la obligación de recibirlo” contiene una nueva tautología que sería necesario depurar, designando expresamente a aquéllos que la norma considera destinatarios del Libro y a los que, por tanto, sí cabe imponer la obligación de recibirlo.



En el artículo 9 sería necesario eliminar la redundante referencia al “Libro de la Vivienda”.

En la disposición final segunda se prevé que “El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2007”. Lógicamente, una vez superada la fecha citada, parece oportuno modificarla, apreciando nosotros, dado lo novedoso del contenido de la norma, la conveniencia de introducir una *vacatio legis*.

#### IV. Anexos.

Además de lo ya señalado al examinar el artículo 3 sobre las incongruencias en relación con la documentación correspondiente al “uso/habitabilidad” del edificio, significamos lo siguiente:

Los apartados B.4, “Habitabilidad de la Vivienda”, y C.1, “Instrucciones Generales de Uso y Mantenimiento”, que se citan en el Índice de contenidos (sin nota alguna acerca de su no habilitación por corresponder al Libro del Edificio, como se hace respecto de otros) no cuentan con su hoja u hojas correspondientes.

En los apartados A.2 y A.3 se recoge un campo denominado “Población”. Suponemos que alude no al número de habitantes o al conjunto de personas en el padrón municipal, sino al lugar concreto en el que el edificio está ubicado dentro del municipio o concejo. De ser así, el término correcto sería el de “Núcleo de población”.

En relación con el “emplazamiento del edificio”, consideramos que podrían suprimirse los campos destinados a “Provincia” y a “Comunidad Autónoma”, ya que es obvio que el edificio ha de estar ubicado en Asturias. En cambio, no figuran, pero podrían ser necesarios, añadiendo incluso el de “País”, en relación con el “Promotor”, ya que éste no ha de domiciliarse necesariamente en nuestra Comunidad Autónoma.

En el apartado A.7, titulado “Datos jurídico-administrativos de la vivienda”, se utiliza, dentro del régimen de propiedad, la denominación “multipropiedad”. Advertimos del problema que supone usar este término, habida cuenta de que con él se hace referencia también a situaciones jurídicas distintas de la titularidad compartida de la propiedad, como por ejemplo el llamado “derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles”, al que hace referencia la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de uso Turístico y Normas Tributarias.

En el apartado B.5, por las razones anteriormente expresadas, podrían ser necesarios los campos “Municipio”, “Comunidad Autónoma” y “País”, tanto respecto del “Promotor” como del “Constructor”.

En el apartado C.2, hoja de “Instalaciones Térmicas./ Datos”, debería corregirse el concepto y la redacción; se dice que tales instalaciones están destinadas a atender “la demanda de acústicas” (*sic*), y que sean aceptables “para el ser (*sic*) bienestar térmico”.

En el apartado C.4, relativo al “Registro de incidencias y reformas de la vivienda”, no se menciona qué documentación de la exigida a las viviendas de nueva construcción ha de demandarse para sus reformas o rehabilitaciones. En congruencia con el resto de la norma, consideramos que dicha documentación, referida en este apartado como “documentación anexa se encuentra en”, debería ser análoga a la que correspondería en caso de obra nueva.

En diversos apartados del Anexo habría de indicarse la denominación correcta de la Consejería de Industria y Empleo -que se cita en repetidas ocasiones de otro modo-, con arreglo a lo establecido en el Decreto 9/2003, de 7 de julio, del Presidente del Principado, y en el Decreto 144/2005, de 29 de diciembre, de Estructura Orgánica Básica de dicha Consejería. Asimismo, en

varios apartados en que no es así, debería emplearse la denominación correcta de la Agencia de Sanidad Ambiental y Consumo, con arreglo a lo establecido en el Decreto 90/2003, de 31 de julio, de Estructura Orgánica Básica de la Consejería de Salud y Servicios Sanitarios.

Por último, sería conveniente una revisión gramatical y sintáctica de la norma proyectada y de su Anexo.

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que el Principado de Asturias ostenta competencia para dictar la norma proyectada y, una vez atendida la observación esencial y consideradas las demás contenidas en el cuerpo de este dictamen, puede someterse a la aprobación del órgano competente.”

V.E., no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Gijón, a 19 de marzo de 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

V.º B.º

EL PRESIDENTE EN FUNCIONES,

EXCMO. SR. PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.-