

Expediente Núm. 324/2006  
Dictamen Núm. 26/2007

**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 del Edificio en el ámbito territorial 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. Menciona la competencia autonómica en materia de vivienda, recogida en el artículo 10.1.3 de nuestro Estatuto de Autonomía y refiere la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que dispone “en

su artículo 7 la obligatoriedad del Libro del Edificio, cuyos contenidos generales establece, siendo el objeto de este Decreto el desarrollo del mismo”.

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, los siguientes aspectos: objeto, ámbito de aplicación, contenido, modelo, actuaciones previas a la entrega del Libro del Edificio, entrega del Libro del Edificio, diligencia administrativa, obligaciones del receptor del Libro del Edificio, y acceso al Libro del Edificio.

La disposición transitoria establece que la norma no será aplicable a edificaciones para las que se haya solicitado autorización administrativa de aptitud para el uso con anterioridad a la entrada en vigor de la norma proyectada. La disposición final primera habilita al titular de la Consejería para efectuar el posterior desarrollo reglamentario que se precise, y la segunda dispone la entrada en vigor de la norma el día 1 de enero de 2007.

La norma proyectada incluye un anexo dividido en los apartados y subapartados que se contemplan en el artículo 3 del mismo proyecto de Decreto.

## **2. Contenido del expediente**

Por Resolución de la titular de la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, de fecha 10 de mayo de 2006, se ordena el inicio del correspondiente procedimiento para la elaboración del proyecto de decreto.

Según oficio suscrito el día 9 de junio de 2006 por el Secretario General Técnico de la respectiva Consejería, se remite, a través de correo electrónico, el 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 consta que se haya remitido el anexo.

Con fecha 12 de julio de 2006, el Secretario General Técnico traslada el anteproyecto a la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía y Administración Pública y a la Intervención General, a efectos de “emisión del informe correspondiente”, y, con esa misma fecha, se incorpora una memoria económica suscrita por el Secretario General Técnico. En ella se señala cuál es el objeto de la norma que se pretende, y, en relación con los efectos económicos para la Administración del Principado de Asturias, se indica que “se trata de una norma con efectos externos de importancia, que no genera gasto adicional alguno a la Administración”.

Con fecha 14 de julio de 2006, la Jefa del Servicio de Presupuestos de la Dirección General de Presupuestos 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”, indicando que “a efectos económicos se informa favorablemente la propuesta”. El informe es remitido el día 17 del mismo mes a la Secretaría General Técnica correspondiente.

Mediante oficio de fecha 21 de agosto de 2006, suscrito por el Secretario General Técnico respectivo, 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 les envía el texto de la norma, en formato digital, concediéndoles un plazo de 15 días para presentación de alegaciones. No se han incorporado al expediente los justificantes de las respectivas notificaciones efectuadas.

Durante dicho trámite comparecen en el procedimiento: con fecha 14 de septiembre de 2006, el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias y la Confederación Asturiana de la Construcción; el día 20 de septiembre de 2006 la Unión de Consumidores de Asturias-UCE; y, mediante escrito de fecha 26 de

septiembre de 2006, que no consta registrado, el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos del Principado de Asturias.

El día 17 de julio de 2006, la "Comisión de Secretarios Generales Técnicos" 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 respectiva, 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 los Secretarios Generales Técnicos (...) no se recibió aportación alguna". Resume, a continuación, la tramitación del expediente y las observaciones recibidas en el trámite de audiencia. Analiza y rechaza las observaciones presentadas por la Confederación Asturiana de la Construcción. Asume algunas de las alegaciones formuladas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias, que suponen una modificación en el anteproyecto. Valora positivamente las presentadas por la Unión de Consumidores de Asturias-UCE, aunque no las incorpora al texto; y, por último, señala que el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos no consideró necesario presentar alegación alguna.

Concluye el informe indicando que el anteproyecto "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, la Secretaría General Técnica correspondiente elabora un nuevo texto que es examinado e informado favorablemente por la Comisión de Secretarios Generales Técnicos 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 del Edificio en el ámbito territorial 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 del Edificio en el ámbito territorial 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, en trámite 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. Con posterioridad, se ha emitido informe por la Secretaría General Técnica responsable de la tramitación sobre las observaciones realizadas, justificando su incorporación al proyecto o su rechazo, lo que debe valorarse positivamente.

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 a la memoria los documentos previos o propuestas que justifican 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.

Finalmente, con relación a la documentación necesaria, hemos de señalar 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, hemos de 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 en materia de vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.3 de su Estatuto de Autonomía, que es el único título habilitante citado en la norma proyectada objeto de examen. Sin embargo, no debería olvidarse que, con arreglo al artículo 11.8 de dicho Estatuto, corresponde al Principado de Asturias el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de “Defensa del consumidor y del usuario” y que, en ejercicio de esta competencia, se aprobó la Ley del Principado de Asturias 11/2002, de 2 de diciembre, de los Consumidores y Usuarios, cuyo artículo 17 regula la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción, detallando la documentación que el vendedor ha de facilitar al adquirente.

Por otra parte, el Estado, en virtud de sus propios títulos competenciales, ostenta, sobre la concreta materia objeto de la norma proyectada sometida a nuestro dictamen, competencias concurrentes. A su ejercicio responde la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante Ley de Ordenación de la Edificación) cuando, en su artículo 7, establece que la

documentación de la obra ejecutada constituirá el Libro del Edificio, que será entregada por el promotor a los usuarios finales del edificio. Este precepto de la Ley se cita en la parte expositiva del proyecto de Decreto y, en referencia a él, se afirma que es “el objeto de este Decreto el desarrollo del mismo”. Por lo dicho, entendemos que el Decreto proyectado no puede concebirse como un “desarrollo” de dicha Ley, si con ello se quiere reconocer en ésta un carácter de “legislación básica”, que ni ella misma se atribuye. Esta fundamentación, contenida en el segundo párrafo de la parte expositiva, entraría, además, en contradicción con el carácter de competencia “exclusiva” en materia de vivienda que ostenta el Principado de Asturias, y que se menciona en el primer párrafo de dicho texto.

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. Ahora bien, esta consideración sólo la podemos mantener en atención a que la regulación examinada parece dirigida a un tipo de edificación: la destinada a vivienda o uso residencial, y así lo justifica el título alegado, competencia

exclusiva en materia de vivienda, y la propia Consejería de la que parte la iniciativa reglamentaria, Consejería de Vivienda y Bienestar social. Sin embargo, el artículo 2 del proyecto de Decreto extiende el ámbito de aplicación de la norma a “todos los edificios 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 de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias”; es decir, edificios de todo tipo, desde administrativos, religiosos, culturales o docentes a aeronáuticos, marítimos o de energía. En tal caso, el título de vivienda (competencia exclusiva) o el de defensa del consumidor y usuario (competencia de desarrollo legislativo y ejecución) es claramente insuficiente. Las Comunidades Autónomas que han regulado ya el Libro del Edificio -por ejemplo el País Vasco, Cataluña, Galicia, Navarra, Extremadura, Murcia, La Rioja, entre otras-, han circunscrito el ámbito de la norma a “edificios destinados a vivienda”, y en dicha normativa incluyen tanto el Libro del Edificio como la documentación adicional que ha de entregarse al titular de la vivienda cuando ésta es una parte individualizada del edificio. Debería pues circunscribirse el ámbito de la norma a la competencia que se dice ejercer.

## II. Técnica normativa.

Conforme a lo acabado de exponer, consideramos que el Decreto proyectado, además de adecuarse al ámbito competencial que le sirve de fundamento, debería regular aquella documentación adicional del Libro del Edificio que constituya la información particular para cada vivienda del edificio, caso de que éste conste de varias.

En efecto, el proyecto aborda la regulación del Libro del Edificio 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 de la 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.

El análisis conjunto de ambos proyectos nos lleva a considerar que resulta difícil una cabal comprensión y encaje del Libro del Edificio sin una referencia y salvedad de los contenidos documentales concernientes específicamente a los de las viviendas integradas en un mismo edificio. Esta apreciación 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

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

En relación con el 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 territorial del Principado de Asturias”, pues es evidente el alcance de la norma proyectada.

##### 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 el preámbulo habría de citarse el fundamento jurídico completo, constitucional y estatutario, de la norma proyectada, en el sentido ya indicado en la consideración jurídica Tercera de este dictamen. Además, para una mayor claridad en el tipo de competencia ejercida, debería sustituirse la referencia a que el objeto de este Decreto es “el desarrollo” del artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación, por una mención a que su objeto es “la regulación” del Libro del Edificio en el ámbito territorial del Principado de Asturias, “en concurrencia” con lo dispuesto en dicho precepto de la Ley estatal.

### III. Parte dispositiva.

Con carácter previo al análisis del articulado, debe este Consejo efectuar una serie de consideraciones generales que justifiquen y expliquen las matizaciones concretas que realizaremos posteriormente. Para comenzar, hemos de señalar que el “Libro del Edificio”, tal y como se regula en el Decreto proyectado -y lo mismo sucede en la Ley de Ordenación de la Edificación-, se forma con un bloque de documentación inicial, 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 director de la obra al promotor y de éste, finalmente, a la propiedad. Pues bien, aunque éste es el esquema básico que subyace en la norma proyectada, la materialización de dicha idea no parece bien resuelta en algunos casos, lo que, a nuestro juicio, sucede porque no se han delimitado con precisión ni los hitos temporales fundamentales del Libro (formación inicial, aportes posteriores de información y formalización) ni los sucesivos responsables de dichas fases. Sobre la base de esta reflexión previa, pasamos a analizar el contenido concreto del articulado que se somete a nuestra consideración.

En el artículo 2, "Ámbito de aplicación", el párrafo primero extiende la obligatoriedad del Libro del Edificio a todo tipo de edificios y se remite para su descripción al artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Sin embargo, como ya hemos dicho en la consideración jurídica Cuarta de este dictamen, el ámbito de aplicación del Decreto debe circunscribirse a los edificios destinados a vivienda o residencia, pues, de lo contrario, se incurre en un exceso en el ejercicio del título competencial que se alega para dictar la norma. El párrafo segundo de este artículo parece confirmar que lo que realmente se pretende regular es la documentación de los edificios destinados a viviendas, ya que amplía la obligatoriedad del Libro del Edificio a las obras de rehabilitación, pero refiriéndose tan sólo a "las obras de rehabilitación de viviendas que afecten a la totalidad del edificio, a sus instalaciones generales o a sus elementos comunes". También la documentación que, según el Anexo I de la norma proyectada, compone el Libro del Edificio y en la que no se menciona a un elemento típico de edificios no destinados a viviendas, como son las escaleras mecánicas o los pasillos rodantes.

Por otra parte, la referencia al ámbito territorial de la norma, edificios "que se construyan en el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias", debe corregirse, bien aludiendo a "que se construyan en Asturias", bien a que se construyan "en el ámbito territorial del Principado de Asturias" o "en la Comunidad Autónoma *Principado de Asturias*", sin la partícula "del", ya que es una redundancia.

Además, el segundo párrafo del artículo 2 plantea varias cuestiones. Una es de índole sistemática, puesto que procede a regular anticipadamente un trámite, la formalización del Libro, antes de que el artículo 7 de la norma nos proporcione conocimiento acerca de lo que ha de entenderse por tal "formalización" y de cómo se debe realizar. Otra, es que provoca una confusión entre la documentación que ha de incorporarse al Libro y la formalización del mismo. Ambas cuestiones han de regularse con independencia: por un lado, lo atinente a la documentación aparece ya establecido en el artículo 3, apartado c)

de la norma proyectada, que señala que habrán de incorporarse al Libro el “registro de incidencias y reformas”; y, por otro, lo relativo a la “formalización”, que es objeto de tratamiento en el artículo 7. Por tanto, debería suprimirse de dicho párrafo la referencia a la “formalización” del Libro y trasladarse su contenido dispositivo, de la forma que señalaremos, al artículo 7 y al correspondiente anexo de documentación (C.4).

Por lo que respecta al párrafo tercero del artículo 2, habría de suprimirse si se acepta que el Decreto tiene por objeto la regulación del Libro del Edificio de cualquier inmueble destinado a vivienda o residencia. La cláusula residual carece de sentido cuando todos los supuestos están incluidos ya en la norma.

En el artículo 3, “Contenido”, debe suprimirse de su enunciado la alusión a que se trata del Libro del Edificio “para Asturias”, pues ya se expresa el ámbito de la norma en el artículo 2.

Este artículo tiene por objeto regular la composición del Libro, estableciendo al inicio de su enunciado que su contenido “se detalla en el Anexo I”, pero esta misma referencia aparece en el artículo 4, a propósito del modelo oficial de la documentación, por lo que tendría que suprimirse en el artículo 3 la mención a dicho anexo.

El precepto se dedica a establecer el contenido del Libro, que divide en tres partes: a) documentación básica o de identificación del edificio, b) documentación de la obra ejecutada y c) documentación relativa al uso y mantenimiento. Cada una se refiere a un contenido documental propio, que debería estar numerado y no precedido de guiones.

El problema básico que plantea esta composición del Libro del Edificio es que sus partes responden a fases de su formación que no están convenientemente definidas o delimitadas, lo cual repercute en una deficiente regulación de actos concretos como la entrega del Libro (artículo 6) y su diligencia administrativa (artículo 7). Según estos artículos, el promotor tiene la obligación de entregar a la propiedad un ejemplar del Libro del Edificio,

debidamente diligenciado. Sin embargo, la documentación del apartado a) del artículo 3 ya suscita algunas dudas sobre qué documentos se pueden integrar en el Libro, para su entrega, si éste ha de ser previamente diligenciado por el promotor. Entre estos documentos estarían la propia “acta de recepción del Libro”, que difícilmente puede formalizarse antes de su entrega, y también las copias de las pólizas de seguro, que, al margen de las obligatorias para el promotor, podrán ser suscritas con posterioridad por los propietarios. Lo mismo, y con mayor claridad, sucede en el supuesto del último apartado del punto c), cuando regula la existencia de un “registro de incidencias y reformas”, que, lógicamente, pueden ser muy posteriores a la intervención del promotor y, por ello, quedar al margen de la “formalización” a la que obliga al promotor el artículo 7.

Para salvar esas aparentes contradicciones, además de las modificaciones de los artículos 6 y 7 que señalaremos, consideramos que debe incluirse en este artículo un nuevo apartado 2, que contemple la responsabilidad de cada uno de los sujetos que intervienen en las sucesivas fases de formación del Libro. A modo de ejemplo, se podría señalar que la Dirección Facultativa de la obra proporcionará al promotor, una vez finalizada la misma, toda la documentación relativa al proyecto ejecutado, en su caso, con sus correspondientes modificaciones, todo ello con los visados que fuesen preceptivos. También que será responsabilidad del promotor la confección material del Libro del Edificio, con el contenido establecido en el número anterior, salvo en lo relativo a la incorporación del “acta de recepción del Libro” y de los actos y documentos posteriores que hayan de añadirse, cuya responsabilidad corresponderá a la propiedad del edificio.

Sin perjuicio de lo expuesto, 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 “del Edificio”.

Por lo que respecta al apartado b) de este artículo 3, hemos de señalar que se ha suprimido, en relación con el proyecto inicial, la mención que se contenía en la línea cuarta, a la “Autorización Administrativa de Aptitud para el Uso”. También parece haberse modificado el correspondiente anexo, eliminando el apartado B.4, pero dejando con su numeración anterior (B.5) al que, ahora, a la vista de la supresión de ese párrafo cuarto, habría de ser precisamente el número 4 del apartado b, “nombre o razón social de los agentes intervinientes (...)”. Sin embargo, la modificación de la norma proyectada no se realizó correctamente, puesto que en el anexo A.1 (índice de contenidos del Libro del Edificio) se sigue contemplando como documentación B.4 la correspondiente al “uso/habitabilidad” y, lo que resulta más grave, en el artículo 7, párrafo final, se insiste en que el promotor incorporará esas licencias al Libro “de forma inmediata, una vez obtenidas”.

A juicio de este Consejo, tal supresión no debió realizarse, puesto que si la vocación del Libro es la de recoger todas las “incidencias técnicas, jurídicas y administrativas del edificio”, desde el proyecto “hasta el final de su vida útil”, parece oportuno que se contemple la licencia de uso y la cédula de habitabilidad. En este caso, la alegación formulada sobre el particular se podría haber salvado añadiendo la expresión “en aquellos supuestos en que resulte obligatoria”. Por tanto, consideramos que ha de volverse a la redacción inicial de este artículo 3.b), con la salvedad, ya expuesta, de que la incorporación de tal licencia solo será necesaria en los supuestos en que la misma resulte obligatoria.

En relación con el artículo 4, “Modelo”, 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.

Por otra parte, debe sustituirse la palabra “complementarse” por “completarse”, ya que se establece como obligatorio añadir aquellos otros documentos exigidos por la normativa vigente en el momento de la ejecución del edificio. Sin ellos el Libro estaría “incompleto”.

Respecto del artículo 5, “Actuaciones previas a la entrega del Libro del Edificio”, si la Administración se atiene a las recomendaciones anteriores, este artículo habría de suprimirse, puesto que su contenido básico (párrafo primero) quedaría integrado en la redacción del artículo 3, apartado 2, que sugerimos. El párrafo segundo es una reiteración de lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación y, por tanto, puede eliminarse.

En el artículo 6, “Entrega del Libro del Edificio”, estimamos conveniente suprimir el último inciso del tercer párrafo, al considerar que supone una tautología disponer que “corresponderá al promotor del edificio el deber de custodiar el Libro del Edificio hasta la fecha de la firma del acta de recepción”, tras haber establecido previamente que le corresponde confeccionarlo y entregarlo formalmente con un acta.

En relación con el apartado 3, entendemos que se traslada innecesariamente a los propietarios una obligación (solicitar el Libro fehacientemente al promotor), con los gastos y dificultades prácticas que ello puede conllevar, cuando en realidad dicha obligación corresponde exclusivamente al promotor. Por tanto, y sin necesidad de que exista ninguna solicitud fehaciente por parte de la comunidad de propietarios, cabría establecer, como hacen los apartados 4 y 5, la obligación del promotor de entregar el Libro del Edificio en el plazo máximo de dos meses desde la entrega de la primera vivienda (no de las viviendas como señala la norma proyectada,

porque puede suceder que alguna de ellas tarde tiempo en enajenarse, y ello no debería ir en detrimento de los derechos de los propietarios de viviendas ya adquiridas). Esa obligación habrá de cumplirla si en esa fecha existiese ya una comunidad de propietarios formalmente constituida, entregando un ejemplar al Presidente, puesto que, según el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, “el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten”. En otro caso, si esa comunidad no estuviese aún constituida, deberá entregar el Libro a cualquiera de los propietarios que lo acepte, recogiendo expresamente en el acta de entrega la obligación que adquiere ese propietario de custodia y conservación del Libro hasta la constitución de la junta de propietarios. Por tanto, habría de suprimirse el apartado 3, y consecuentemente el 5, dando una nueva redacción al apartado 4, según hemos dejado expuesto. También debería regularse el supuesto de que ningún propietario aceptase la entrega del Libro, y, en este caso, el modo de cumplir su obligación el promotor.

El artículo 7, “Diligencia Administrativa”, 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 una mayor 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.

El precepto regula el deber del promotor de formalizar el Libro antes de su entrega al adquirente. Sin embargo, y con independencia de lo ya dicho, si se desea guardar coherencia con el sentido de la norma proyectada, debería regularse también la formalización del Libro con posterioridad a su entrega, ante la eventualidad de cambios importantes en el edificio y mientras dure la vida útil del mismo.

En el segundo párrafo de este artículo se prevé que “La Dirección General competente en materia de vivienda, podrá convenir con los Colegios profesionales implicados, que esta diligencia sea realizada por los mismos”. Consideramos incorrecta la referencia a la Dirección General, ya que, más allá de quién 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 las autorizaciones administrativas de aptitud para el uso de los edificios sin haber comprobado previamente la existencia del Libro del Edificio 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.

Además, en este párrafo se introduce una obligación de imposible cumplimiento para el promotor, puesto que no puede obtener la autorización de aptitud para el uso si el Libro del Edificio no está “debidamente diligenciado”, y éste no se podría diligenciar sin dicha autorización, puesto que ha de ser incorporada “de forma inmediata”, una vez obtenida. Ello aboca a que el Libro se diligencie antes de que esté completo. En consecuencia, tal previsión reglamentaria ha de ser suprimida. 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.

En el artículo 8, “Obligaciones del receptor del Libro del Edificio”, debería distinguirse, en los casos de propiedad horizontal, según hemos dejado expuesto en el comentario al artículo 6, apartados 3, 4 y 5, el supuesto normal,

en el que el promotor entrega el Libro al presidente de la comunidad de propietarios, en cuyo caso se podría hablar de la “obligación de recibirlo”, de aquellos otros, excepcionales, en los que, por falta de constitución de dicha comunidad, cumple su obligación entregando el Libro a cualquier vecino. En este caso parece que dicha persona no está obligada a la recepción, y sólo en el supuesto de que asuma voluntariamente la misma, podríamos decir que adquiere los deberes de custodia, conservación e incorporación de nuevo contenido, así como la entrega del Libro al presidente de la comunidad de propietarios una vez que ésta se constituya. Por otra parte, al no definirse quién es el receptor del Libro, la redacción actual del artículo es tautológica, puesto que, según ella, es receptor el que está obligado a recibirlo. Por tanto, debe modificarse el texto, distinguiendo entre los “obligados a recibir el Libro”, que, a nuestro juicio, es la propiedad, bien el propietario único del edificio, bien el presidente de la respectiva comunidad de propietarios, y los que, sin estar obligados a ello, efectivamente lo reciben. Todos ellos adquieren el deber de conservación y custodia, pero los segundos lo hacen con carácter temporal, hasta que se formalice la junta, y, por tanto, asumen la obligación de hacer entrega del Libro a su presidente, desde el mismo momento en que se constituya la comunidad.

En el artículo 9, “Acceso al Libro del Edificio”, sería conveniente eliminar la redundante referencia al “Libro del Edificio”.

La disposición final segunda prevé que “El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2007”. Lógicamente, una vez superada la citada fecha, 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:

En los apartados A.2 y A.3 existe un campo denominado “Población”. Suponemos que alude no al número de habitantes, sino al lugar concreto en el que el edificio está ubicado dentro del municipio. 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 tiene que estar domiciliado necesariamente en nuestra Comunidad Autónoma.

En el apartado A.7, titulado “Datos jurídico-administrativos del edificio”, 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 deben incluirse los campos “Municipio”, “Comunidad Autónoma” y “País”, tanto respecto del “Promotor” como del “Constructor”.

En relación con el apartado C.2 debemos hacer las siguientes observaciones:

En la hoja sobre “Instalación de ascensores./ Datos” falta la palabra “no” antes de superior. Se supone que un ascensor es aquél cuya inclinación sobre la horizontal “no” sea superior a 15 grados.

En la hoja “Instalaciones térmicas./ Datos” debe 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. Por congruencia con el resto de la norma, consideramos que la documentación referida en este apartado como “documentación anexa se encuentra en” debería ser análoga a la que correspondería en caso de obra nueva.

En una regulación tan minuciosa de la documentación que ha de obrar en el Libro del Edificio, se echa en falta todo lo referente a colectores de saneamientos y registros de aguas sucias. También la documentación relativa a garajes del edificio, en especial los automatismos de apertura de puertas y los sistemas de extracción de gases procedentes de los vehículos.

Además, parece no contemplarse suficientemente el hecho de que el edificio pueda ser una vivienda unifamiliar y, sobre todo, que sea construido o rehabilitado en zonas rurales. Por ejemplo, no se mencionan las fosas sépticas, de gran trascendencia para la protección medioambiental.

En diversos apartados del Anexo debería incluirse 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 los apartados en que no se hace, 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 que, 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.-