

EL LIBRO DEL EDIFICIO

CONSULTAS FRECUENTES SOBRE EL EJERCICIO PROFESIONAL / COORDINACIÓN DE VISADO

Aprobado por Acuerdo de **Junta de Gobierno de 14/12/2023**.

Este documento es una ayuda que incluye simplificaciones e interpretaciones.

- El Libro del edificio es instaurado por la LOE (BOE 6/11/1999 entrada en vigor 6 meses de su publicación) para aquellas intervenciones edificatorias que se encuentren dentro de su ámbito de aplicación.

REFERENCIAS AL LIBRO DEL EDIFICIO EN LA NORMATIVA

- LOE Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada
- LOE Artículo 9.2.e). El promotor
- LOE Artículo 11.2.g). El constructor
- LOE Artículo 12.3.g). El director de obra
- LOE Artículo 13.2.f). El director de ejecución de la obra
- CTE Parte 1 Artículo 8 Condiciones del edificio (Documentación de la obra ejecutada / Uso y conservación del edificio)
- RD 1109/2007 reguladora de la subcontratación Artículo 16.3. Entrega del Libro de Subcontratación
- RD 390/2021 procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios Artículo 6.8
- Ley 9/2010 del derecho a la vivienda CyL Artículos 20 y 21

¿Quién es el responsable último de la elaboración del Libro del edificio y de su entrega a los usuarios finales? **El promotor**

¿Quién es el agente encargado de su coordinación? **El director de obra**

LOE 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.

**LEY 9/2010 DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE CASTILLA Y LEÓN. CAPÍTULO II
LIBRO DEL EDIFICIO, ARTÍCULOS 20 Y 21****- Artículo 20.- Concepto y contenido.**

1.- El Libro del Edificio es el conjunto de documentos, cualquiera que sea su soporte, que recoge la información técnica y jurídica del edificio, así como las incidencias que puedan afectarle.

2.- Sin perjuicio de lo previsto en la legislación sobre ordenación de la edificación, el Libro del Edificio contendrá los siguientes documentos y/o especificaciones:

- a) Identificación del edificio y plano de su emplazamiento.
- b) Las fechas de la licencia de obras, del comienzo y finalización de la obra y de la licencia de primera ocupación o de la presentación de su solicitud, y copia de la misma si ya se hubiera obtenido y, en su caso, la calificación definitiva.
- c) Datos identificativos de los agentes intervinientes en el proceso de edificación.
- d) Los datos técnicos de la construcción.
- e) El acta de recepción.
- f) Información sobre la situación jurídica del edificio.
- g) Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.
- h) Identificación de los seguros de daños materiales o de caución a que hace referencia el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3.- Los propietarios tienen la obligación de consignar en el Libro del Edificio las obras de reforma o rehabilitación que se realicen, así como las tareas de mantenimiento, inspecciones técnicas y posibles incidencias.

4.- Reglamentariamente se desarrollarán los aspectos relativos al contenido del Libro del Edificio.

- Artículo 21.- Entrega y depósito.

1.- Los promotores deben entregar el Libro del Edificio al primer adquirente y, en posteriores transmisiones, el libro debe entregarse siempre al nuevo adquirente. En caso de una comunidad de propietarios, debe entregarse el libro a su presidente, dando conocimiento de su existencia al resto de propietarios, así como que lo tienen a su disposición.

2.- En los términos previstos en la normativa que resulte de aplicación, **el promotor deberá proceder al depósito de un ejemplar del Libro del Edificio, acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, en que se acredite que ése es el Libro del edificio y que le ha sido entregado al promotor.**

CONTENIDO DEL LIBRO DEL EDIFICIO / DOCUMENTACIÓN DE OBRA EJECUTADA

- Proyecto con las modificaciones debidamente aprobadas (LOE art 7) (Director de obra)
- Identificación del edificio y plano de su emplazamiento (LvivCyL art 20) (Director de obra)
- Las fechas de la licencia de obras, del comienzo y finalización de la obra y de la licencia de primera ocupación o de la presentación de su solicitud, y copia de la misma si ya se hubiera obtenido y, en su caso, la calificación definitiva (LvivCyL art 20) (Promotor/Director de obra)
- Relación/Datos identificativos de los agentes intervinientes en el proceso de edificación (LOE art 7 y LvvCyL art 20)(Promotor/Director de obra)
- Los datos técnicos de la construcción (LvvCyL art 20) (Director de obra)
- El acta de recepción + CFO (LOE art 7 y LvvCyL art 20) (Promotor)
- Información sobre la situación jurídica del edificio (LvvCyL art 20) (Promotor)
- Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones y Plan de mantenimiento (LOE art 7, CTE Parte 1 art 8.3 y LvvCyL art 20) (Director de obra+Técnicos/Instaladores/Constructor)

- Identificación de los seguros de daños materiales o de caución a que hace referencia el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LvivCyL art 20) (Promotor)
- Control de recepción en obra de productos, equipos y sistemas y sus resultados (CTE Parte 1 art 7.2 y Anejo II.2) (Director de la ejecución de la obra+Constructor)
- Copia del Libro de subcontratación (RD 1109/2007 art 16.3) (Constructor)
- Certificación de eficiencia energética de edificio terminado o existente (RD 390/2021 art 6.8) (Director de obra o Director de ejecución de la obra/Técnico competente)

TRAMITACIÓN EN EL COAL DEL LIBRO DEL EDIFICIO / DOCUMENTACIÓN DE OBRA EJECUTADA

- El Libro del edificio **no es de visado obligatorio**, pero sí lo son algunos de sus documentos:
 - **Proyecto** con las **modificaciones** debidamente aprobadas.
 - Las **instrucciones de uso y mantenimiento del edificio** y de sus instalaciones.
 - Certificado final de obra **CFO**.
- EL COAL pone a disposición de sus colegiados un **modelo**, que se puede registrar, de certificación del arquitecto director con los datos identificativos de la obra de la que se realiza el Libro del edificio y la relación de documentos que contiene.

EL LIBRO DEL EDIFICIO DENTRO DEL CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES

- Cuando en el **contrato de servicios profesionales arquitecto-promotor** se incluya la dirección de obra, se deben entender **comprendidas todas las obligaciones propias de la figura del director de obra**, entre las que figura "Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos" (LOE artículo 12.3.g) y "la certificación del arquitecto director de la obra, en que se acredite que ése es el Libro del edificio y que le ha sido entregado al promotor" (LvivCyL art 21).
- Es conveniente que **figuren expresamente aquellos posibles trabajos no incluidos como puedan ser la elaboración de documentos que puedan hacer también otros agentes o el control para recopilarlos cuando no están suscritos por el DO**, así como una **cuantificación económica para el caso de que fueran finalmente encargados esos trabajos por el promotor**.

EL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEE)

- El Libro del edificio existente (LEE) está definido en el **anexo I del Real Decreto 853/2021** que regula la **información mínima del Libro del edificio existente para la rehabilitación**. Este documento está pensado para aquellos edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la LOE, su elaboración es condición necesaria para optar a algunos tipos de subvenciones y en la actualidad hay un programa específico de ayuda para su elaboración.
- La Junta de CyL facilita su elaboración en el ámbito de aplicación de **edificaciones de Castilla y León** a través de una herramienta Web a la que se accede en el enlace <https://leecyl.com> . La aplicación es **libre y gratuita**, pero es preciso registrarse incluyendo una serie de datos identificativos.