



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL Y VIVIENDA

DECRETO 123/2009, de 16 de septiembre, de primera modificación del Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro del Edificio" en el Principado de Asturias.

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1. 3 de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Asimismo, el artículo 11.8 de la citada Ley Orgánica, confiere al Principado de Asturias la competencia de desarrollo legislativo y ejecución en materia de defensa del consumidor y del usuario.

El artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, establece la obligatoriedad de la elaboración del Libro del Edificio que habrá de ser entregado a los usuarios finales del edificio. Por su parte el artículo 17 de la Ley del Principado de Asturias 11/2002, de 2 de diciembre, del Principado de Asturias, de los Consumidores y Usuarios, regula en su artículo 17 la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción, detallando la documentación que se ha de facilitar a la persona que adquiera una vivienda. Con ese fin, la existencia del Libro del Edificio quedará reflejada en las escrituras públicas correspondientes.

En ejecución de las competencias que la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuidas en materia de vivienda y defensa de los consumidores y usuarios, y en desarrollo del marco normativo señalado, el Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro del Edificio" en el Principado de Asturias, viene a regular el contenido de dicho libro, con el que se pretende poner a disposición del adquirente único del edificio o de la comunidad de propietarios, toda la información necesaria no solo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de los daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, en un soporte ordenado y completo que garantice el ejercicio de sus derechos.

El tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Decreto 41/2007, ha puesto de manifiesto la necesidad de adaptar su contenido y formato a las necesidades reales que se han detectado, tales como la necesidad de su presentación en formato preferentemente digital.

En su virtud, a propuesta de la titular de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 16 de septiembre de 2009,

DISPONGO

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

Los artículos del Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el Principado de Asturias, que a continuación se expresan, quedan redactados de la siguiente forma:

Uno.—El apartado 1 del artículo 6 queda redactado en los siguientes términos:

"1. El promotor o promotora deberá entregar el Libro del Edificio a la persona que lo adquiera en el acto de transmisión de la propiedad, en documento portátil en soporte no regrabable. El formato específico se determinará mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

No obstante, quienes reciban el Libro podrán solicitar que les sea entregado en papel.

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

Dos.—El artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

"1. El promotor o promotora, antes de su entrega a la persona que lo adquiera, deberá presentar un ejemplar del Libro del Edificio ante la Dirección General competente en materia de vivienda, que comprobará el cumplimiento del contenido de este Decreto y de las normas dictadas en su desarrollo y expedirá la oportuna diligencia en este sentido, que se unirá al Libro del Edificio, en documento portátil o papel, en su caso.

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



BOLETÍN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

NÚM. 230 DE 3-X-2009

2/2

2. El Principado de Asturias podrá convenir con los colegios profesionales implicados que esta diligencia sea realizada por los mismos”.

Disposición transitoria única

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

Dado en Oviedo, a 16 de septiembre de 2009.—El Presidente del Principado y la Consejera de Bienestar Social y Vivienda.—22.676.

Decreto 40/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el “Libro de la Vivienda” en el Principado de Asturias.

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.3 de la [Ley Orgánica 7/1981](#), de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Asimismo, el artículo 11.8 de la citada [Ley](#) confiere al Principado de Asturias la competencia de desarrollo legislativo y de ejecución en materia de defensa del consumidor y del usuario. Así la [Ley 11/2002](#), de 2 de diciembre, del Principado de Asturias, de los Consumidores y Usuarios, establece en su artículo 15 que las administraciones públicas del Principado de Asturias 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 sus características esenciales, origen, identidad, materiales o materias primas de los mismos.

Por otro lado el artículo 17 de la antes citada [Ley](#) regula la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción, detallando la documentación que el vendedor ha de facilitar al adquirente.

Son estas competencias asumidas los títulos jurídicos que habilitan al Gobierno del Principado de Asturias para desarrollar este Decreto que regula la elaboración del Libro de la Vivienda.

A lo anterior es preciso añadir que el artículo 7 de la [Ley 38/1999](#), de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, establece la obligatoriedad de la elaboración del Libro del Edificio, siendo el Libro de la Vivienda necesario complemento de aquél.

Se pretende, pues, poner a disposición de los adquirentes toda la información necesaria en un soporte ordenado y completo que garantice el ejercicio de sus derechos y obligaciones estableciendo un modelo de aplicación en el Principado de Asturias. Este modelo se denominará “Libro de la Vivienda” a efectos de su más clara identificación.

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

D I S P O N G O

Artículo 1. —Objeto

El presente Decreto tiene por objeto regular el denominado “Libro de la Vivienda”, que será el conjunto de documentos que el promotor o propietario está obligado a proporcionar al adquirente, consumidor o usuario de cada vivienda salvo en el supuesto de viviendas unifamiliares.

Artículo 2. —Ámbito de aplicación

El Libro de la Vivienda, redactado de la forma y con las determinaciones que se establecen en el presente Decreto, será obligatorio en todas las edificaciones de carácter permanente, con la salvedad recogida en el artículo anterior, públicas o privadas, que tengan la consideración de vivienda y se ubiquen en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3. —Contenido

El contenido del Libro de la Vivienda para Asturias, que se detalla en el anexo I, se habrá de estructurar en los apartados siguientes:

a) Documentación básica de la vivienda, donde se incluyan:

1. —El índice de contenidos del propio Libro.
2. —Los datos identificativos de la vivienda.
3. —El acta de recepción del Libro.
4. —Los datos sobre el régimen jurídico de la vivienda.

b) Documentación relativa a la construcción, donde conste la siguiente documentación:

1. —Relación identificativa de los agentes intervinientes en las partes privativas de la vivienda.
2. —Garantías de fabricantes y suministradores de las partes privativas de la vivienda.
3. —Certificados de instalaciones.
4. —En su caso, calificación energética de la vivienda, o cualesquiera otras certificaciones o calificaciones específicas que demande la normativa vigente en cada momento, sea obligada o voluntaria.
5. —Cédula de habitabilidad de primera o segunda ocupación según proceda.

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

1. —Instrucciones generales de uso, mantenimiento y conservación de la vivienda.
2. —Instrucciones particulares de uso, mantenimiento y conservación de la vivienda.
3. —Programa de mantenimiento e inspección de sus instalaciones.
4. —Registro de incidencias y reformas, así como de las inspecciones técnicas que se realicen en la vivienda.

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

El Libro de la Vivienda contendrá, asimismo, en un anexo, los planos a escala de la vivienda, y los que identifiquen el trazado de las instalaciones que discurran ocultas, debidamente visados.

Artículo 4. —*Modelo*

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

Artículo 5. —*Actuaciones previas a la entrega del Libro de la Vivienda*

Corresponderá al transmitente confeccionar el Libro de la Vivienda con la documentación propia y la que aporten los demás agentes de la edificación, según sus competencias y obligaciones, debiendo formalizar su contenido de acuerdo al contenido y modelo definido en este Decreto y en las normas del mismo.

Artículo 6. —*Entrega del Libro de la Vivienda*

El transmitente estará obligado a entregar el Libro de la Vivienda al adquirente de la misma en el acto de transmisión de la propiedad.

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

Al formalizar la entrega del Libro se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega del Libro, así como declaración de que el contenido del Libro

entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto. Una de ellas se incorporará al propio Libro de la Vivienda y la otra servirá al transmitente como justificante de la entrega.

El artículo 6 queda redactado en los siguientes términos:

“1. La persona que transmita la vivienda estará obligada a entregar el Libro de la Vivienda a la adquirente de la misma en el acto de transmisión de la propiedad, en documento portátil en soporte no regrabable. El formato específico se determinará mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

No obstante, quienes reciban el Libro podrán solicitar que les sea entregado en papel.

2. Al formalizarse la entrega del Libro, se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega, así como la declaración de que el contenido del Libro entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto. Una de ellas se incorporará al propio Libro y la otra servirá a la persona que transmita la Vivienda como justificante de la entrega”.

Artículo 7. —*Diligencia administrativa.*

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

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

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

El artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

“1. La persona que transmita la vivienda, antes de su entrega a la persona que la adquiera, deberá presentar un ejemplar del Libro de la Vivienda ante la Dirección General competente en materia de vivienda, que comprobará el cumplimiento del contenido de este Decreto y de las normas dictadas en su desarrollo, y expedirá la oportuna diligencia en este sentido, que se unirá al Libro de la Vivienda, en documento portátil o papel, en su caso.

2. El Principado de Asturias podrá convenir con los colegios profesionales implicados que esta diligencia sea realizada por los mismos”.

Artículo 8. —*Obligaciones del receptor del Libro de la Vivienda*

El destinatario del Libro de la Vivienda tendrá la obligación de recibirlo y el deber de custodiarlo, conservar su contenido, incorporar la documentación que se genere posteriormente y transmitirlo, en su caso, a los posteriores usuarios en condiciones de ser examinado y utilizado.

Artículo 9. —*Acceso al Libro de la Vivienda*

El Libro de la Vivienda estará a disposición de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias, pudiendo exigirse copias de todo o parte del contenido del Libro de la Vivienda a costa del solicitante.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El presente Decreto no será de aplicación a aquellas viviendas para las que hayan sido solicitadas licencias de uso con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. —*Facultad de desarrollo.*

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

Segunda. —*Entrada en vigor.*

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

Dado en Oviedo, a 19 de abril de 2007. — El Presidente del Principado, Vicente Álvarez Areces.—La Consejera de Vivienda y Bienestar Social, Laura González Álvarez.—6.925.

ANEXO (Véase el archivo Decreto 40-07.pdf)