

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

Libro del Edificio (Art. 7 L 38/1999)

Constituye el Libro de edificio la documentación consistente en el proyecto, las modificaciones al mismo debidamente aprobadas, en su caso, el acta de recepción, la relación identificativa de los profesionales y empresas que intervinieron en el proceso edificatorio y las garantías que se establecieron en su intervención, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

La LOE ha creado la figura jurídica del Libro del Edificio, que deberá ser entregado a los usuarios y propietarios finales de los distintos pisos y locales de que conste el edificio en un momento coincidente con el de la transmisión del inmueble, **Art. 7 L 38/1999** y operará como documentación registrada de la historia constructiva. La determinación de su alcance jurídico, que no es fijada en el texto legal, corresponderá a los Tribunales cuando surjan contiendas sobre su naturaleza jurídica, calificación, vinculación y efectividad para las partes interesadas, especialmente respecto a los adquirentes finales del edificio. **TS 1ª 18-03-02**

No cabe oponerse a esta obligación de entrega de Proyectos y Memorias alegando una vulneración de la propiedad intelectual de los Arquitectos, pues esta vulneración sólo se produciría en la coyuntura de reproducción o plagio. **TS 1ª 18-03-02**

El Libro del Edificio estará a cargo de las Comunidades de Propietarios, y adquiere carácter de archivo completo de la documentación relativa a la edificación, no sólo en su aspecto físico o técnico, sino también en el jurídico-administrativo, comprendiendo, además de la información correspondiente al solar, al propio edificio, o a su proceso de edificación, la que se derive de su uso, mantenimiento, o modificaciones que puedan efectuarse a lo largo de su vida útil.

La existencia de un libro así estructurado permitirá a los usuarios del edificio conocer las condiciones de uso del propio edificio y de sus elementos o

instalaciones, emprender las necesarias operaciones de mantenimiento, prolongando su vida útil y evitando el deterioro irreversible de sus elementos, o llevar a cabo obras de reforma o rehabilitación con el conocimiento cierto de las condiciones en que se encuentra el edificio o se efectuó su construcción.

Normativa autonómica:

- Cataluña:

- **D 158/1997** de 8 de julio, por el que se regula el Libro del Edificio de viviendas existentes y creación del Programa para revisión del estado de conservación de edificios de viviendas
- **L 24/1991** , de 29 de noviembre, de la Vivienda

- Islas Baleares:

- **D 35/2001** , de 9 de marzo, por el que se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios.

- Extremadura:

- **L 3/2001** , de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura. Regula el Libro del Edificio en su Capítulo IV del Título V.

- Madrid:

- **O 17-05-00** ,de 17 de mayo, por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio"
- **L 2/1999** , de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación. Regula el Libro del Edificio en diversos puntos de su articulado.

- Navarra:

- **DF 322/2000** , de 2 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio.
- **OF 1217/2000** , de 30 de octubre, por la que se aprueban los modelos de documentos que deben incluirse en el Libro del Edificio.

- Murcia:

- **D 80/2001** , de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio en la región de Murcia.
- **O 14-02-02** de 14 de febrero, por la que se aprueba el modelo "Libro del Edificio" para inmuebles de viviendas de nueva construcción.