



NOTA TÉCNICA: EL LIBRO DEL EDIFICIO ES OBLIGATORIO DESDE EL AÑO 2000

¿Qué es Libro del Edificio?

- El Libro del Edificio es un conjunto de documentos gráficos y escritos que constituyen el archivo y registro del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de un edificio.

¿Cuándo es obligatorio su realización?

- Es obligatorio para todos los edificios de promoción pública o privada (viviendas unifamiliares, viviendas colectivas, naves industriales...) terminados con licencia de obras solicitada a partir de la entrada en vigor de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación (LOE), es decir a partir del 6 de mayo de 2000, donde se regula en su art.7.
- El incumplimiento de los deberes de elaboración, entrega y gestión del mencionado Libro está considerado como una infracción grave (art. 105 de la Ley 8/2012 de vivienda de Galicia), sancionada con multas desde 3.001 hasta 30.000 euros, pudiendo ser requerido por las administraciones públicas.

¿Quién lo realiza?

- Según indica el artículo 11 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia es el director o directora de obra quien elabora y entrega el Libro de edificio al promotor una vez finalizada su ejecución, después de que el promotor la haya recibido y obtenida la licencia de primera ocupación.
- El promotor entregará el Libro del Edificio a las personas adquirentes o a sus representantes. Si se ha constituido una comunidad de propietarios, será entregado a su presidente aplicando la legislación actual sobre Propiedad Horizontal. No obstante, el art 11.2 de la Ley 8/2012 de Galicia indica que, en caso de imposibilidad de realizar esta entrega, el promotor podrá otorgar acta de depósito ante notario.
- Los autopromotores también están obligados a requerir su elaboración al objeto de poder entregarlo a un nuevo adquirente en caso de venta posterior.

¿Qué documentos incluye?

- En el artículo 10 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia se establece que el Libro del Edificio contendrá los siguientes documentos:
- Los documentos que permitan identificar el edificio, entre ellos el plano de su localización y una fotografía de su fachada principal.
- Los documentos del proceso de la edificación, incorporando al menos la licencia urbanística, la certificación final de la obra, el acta de recepción o la acreditación de su recepción tácita y la licencia de primera ocupación.
- Los datos identificativos de los agentes que intervinieron en el proceso de edificación.



- La información sobre la situación jurídica del inmueble, en la cual figurará una copia de la escritura o del título de propiedad, una nota simple informativa del registro de la propiedad sobre la titularidad del edificio, así como, en su caso, la calificación definitiva como vivienda protegida, en la que se indicará su régimen de protección; si existiesen, la descripción de las cargas y gravámenes que tenga la parcela; y además, en caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, la copia del título constitutivo de este régimen.
- Las garantías constituidas en el edificio, en cumplimiento de la legislación vigente, para responder de daños materiales ocasionados por los vicios y defectos de la construcción, con la indicación del tipo de seguro suscrito y de los datos identificativos de la compañía aseguradora.
- Otras garantías que, en su caso, existan sobre las instalaciones o servicios comunes del inmueble.
- Los planos definitivos de las plantas, alzados y secciones del edificio, con la indicación de la distribución de los espacios comunes y privativos y de todos los servicios e instalaciones con que cuente el inmueble, especialmente el esquema de las redes de instalaciones y equipamiento propio. Si el edificio formase parte de un complejo inmobiliario, se presentará también un plano completo de este, con referencia a las instalaciones y servicios de titularidad común.
- La descripción de los materiales utilizados en la construcción, tanto de los externamente visibles como de aquellos a los que las personas adquirentes de viviendas no tienen acceso directo, con referencia en ambos casos a las calidades empleadas, y el plan de control de calidad efectuado, con copia de los resultados obtenidos.
- El plan de mantenimiento y conservación del edificio, que contendrá, además, las instrucciones de uso y mantenimiento de las diferentes partes del edificio y de sus instalaciones.
- La documentación técnica y administrativa que deba incorporarse durante su vida útil, de acuerdo con lo indicado en el artículo 11 de la presente ley.
- Certificado de eficiencia energética de edificio terminado registrado.
- El IEE, la certificación que acredita su registro en el RIGIAE, así como toda la documentación, especialmente la complementaria relativa a la corrección de las deficiencias detectadas en caso de informe desfavorable.

¿Es obligatorio incluir las reparaciones posteriores?

- Los propietarios deberán consignar en el Libro del Edificio todas las tareas de conservación y mantenimiento, así como las intervenciones de reparación, reformas y rehabilitaciones que se lleven a cabo durante la vida del inmueble.

¿Dónde puedo conseguir el Libro del Edificio?

- En comunidades de propietarios, el presidente de la Comunidad (o administrador que custodie la documentación de esta) tendrá un ejemplar de todo el Libro del Edificio, teniendo derecho a solicitarlo cualquier propietario del inmueble.



- Todas las personas propietarias (sea de una vivienda, un local comercial, plaza de garaje o trastero) recibirán de forma individualizada e independiente un manual de su vivienda, que deberá contener los documentos suficientes para garantizar el uso adecuado de esta y cumplir con los deberes de mantenimiento y conservación.
- El libro del edificio deberá estar a disposición de todas las personas propietarias y usuarias.
- El **notario** donde se hizo la declaración de obra, así como el Registro de la propiedad, tendrán una copia del Libro.

Normativa que lo regula en Galicia

- Aunque fue introducido por Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación (LOE), posteriormente fue desarrollado por la Comunidad Autónoma de Galicia en diversas normativas:
 - Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia
 - Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia