



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL LIBRO DEL EDIFICIO





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	14
PARTE PRIMERA.	15
El libro del edificio.	15
Capítulo 1. ¿Qué es el libro del edificio?	15
1. ¿Qué es el Libro del Edificio?	15
2. ¿Es obligatorio para el Director de Obra preparar y entregar al promotor el Libro del Edificio a la conclusión del mismo?	20
3. Finalidad del Libro del Edificio.	20
TALLER DE TRABAJO.	22
El Libro del edificio y sus implicaciones en la declaración de obra nueva a efectos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	22
TALLER DE TRABAJO.	29
¿Hay que depositar el Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad para las viviendas unifamiliares destinadas al uso propio del promotor?	29
TALLER DE TRABAJO.	33
Constancia en el Registro de la propiedad de la finalización de una obra y aportación del libro del edificio.	33
TALLER DE TRABAJO.	40
El Libro del edificio y su custodia por la Comunidad de vecinos.	40
TALLER DE TRABAJO	41
La competencia profesional en la redacción de informes de evaluación de edificios.	41
TALLER DE TRABAJO	44
Archivo registral del libro del edificio.	44
CHECK-LIST	46
1. ¿Qué es el Libro del Edificio?	46
2. Información que contiene el Libro del Edificio.	46
Datos básicos	47
Registro de incidencias	47
Calendario de mantenimiento	47
Manual de uso y mantenimiento del edificio	47
Carpeta de planos y memoria constructiva	48
Archivo de documentos	48
Otros documentos que también se incluyen:	48
Capítulo 2. El Código Técnico de la Edificación y el Libro del edificio.	49



El Código Técnico de la Edificación (CTE). Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo	49
1. Historia	52
2. La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).	52
3. Innovaciones del CTE respecto a la normativa anterior.	53
4. Los requisitos básicos de la edificación	53
5. Enfoque por prestaciones	54
6. Ordenación del código en dos partes	54
7. Los documentos básicos	55
8. Los documentos reconocidos	55
9. El registro general del código	55
REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.	57
TALLER DE TRABAJO.	95
Los tres documentos básicos del CTE : Documento Básico HE Ahorro de Energía", "Documento Básico SI Seguridad en caso de Incendio" y "Documento Básico SU Seguridad de utilización".	95
TALLER DE TRABAJO.	101
Resumen de Jornadas sobre el Código Técnico de la Edificación.	101
Capítulo 3. El libro del edificio. Régimen autonómico.	114
El libro del edificio y su ordenamiento Autonómico.	114
Andalucía	118
TALLER DE TRABAJO.	120
El Manual Particular de Conservación y mantenimiento de las viviendas.	120
Introducción	127
1. Actuaciones para la ocupación del edificio	127
2. Instrucciones de uso	127
Espacios y actividades	127
Elementos constructivos	127
Instalaciones	127
3. Instrucciones de mantenimiento	128
Aclaraciones sobre la terminología utilizada	128
Previsiones que hay que considerar	128
Elementos constructivos	128
Instalaciones	128
Urbanización interior	129
Inspecciones técnicas del edificio	129
4. Medidas de protección y seguridad	129
Prevención	129
Actuaciones en caso de emergencia	129
Actuaciones después de un siniestro	129



5. Obras de reforma conservación y reparación	130
Observaciones generales	130
Aprovisionamientos	130
Recomendaciones constructivas	130
Medidas de seguridad y salud en el trabajo	130
Exigencias técnicas y administrativas	130
6. El libro del edificio y la documentación de la vivienda	130
El Libro del Edificio	130
Periodo de uso y conservación del edificio. Documentación	130
La documentación de la vivienda	130
Periodo de uso y conservación de la vivienda. Documentación	130
Anexo 1. Información general	130
Tipos de vivienda	130
La adquisición de viviendas	130
Normativa aplicable	130
Seguros	132
Tributos y gastos	132
Servicios de atención al usuario	132
Anexo 2. Vocabulario	132
Asturias.	133
Baleares	136
Canarias	137
Cantabria	138
Decreto 2/2014, de 9 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.	138
Castilla la Mancha	139
Castilla León	140
Cataluña	143
Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda	143
Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.	144
Extremadura	167
Galicia	175
Madrid	177
Murcia	179
Navarra	181
País Vasco	194
Rioja.	203
C. Valenciana.	206
PARTE SEGUNDA.	213
El libro del edificio y su contenido.	213
Capítulo 4. La documentación y contenido del libro del edificio.	213
1. Documentación del libro del edificio.	213
2. Documentación a entregar y régimen autonómico.	214
a. Acta de recepción.	214
b. Relación identificativa de los agentes de la construcción.	216
c. Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.	217
d. Trámites administrativos.	217



e. Otros documentos. _____	218
TALLER DE TRABAJO _____	221
Certificación energética y libro del edificio. _____	221
1. Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. _____	221
2. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente). _____	224
a. Inscripción en el Registro de certificados energéticos. _____	224
b. Libro del edificio. _____	224
3. Sanciones certificado energético: No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el libro del edificio. _____	224
TALLER DE TRABAJO _____	226
Obligaciones de los agentes de la edificación respecto al Libro del edificio. _____	226
1. ¿Si la obligación de redactar el Libro del Edificio es del Promotor, de qué sirve la Certificación del arquitecto? _____	226
2. Promotor _____	228
3. Proyectista _____	229
4. Constructor _____	229
5. Director de obra _____	229
6. Director de la ejecución de la obra _____	230
7. Entidades y laboratorios de control de calidad _____	230
8. Suministradores de productos _____	230
9. Propietarios y usuarios _____	231
TALLER DE TRABAJO. _____	233
¿Si la obligación de redactar el Libro del Edificio es del Promotor, de qué sirve la Certificación del arquitecto? _____	233
TALLER DE TRABAJO. _____	239
Las partes del libro del edificio. _____	239
1. Cuaderno Registro _____	239
2. Documento de especificaciones técnicas (DET) _____	240
3. El archivo de documentos _____	241
AL FINAL DE LA OBRA FORMULARIOS _____	242
Modelo del contenido del libro del edificio. _____	242
PARTE TERCERA _____	243
Agentes de la edificación. _____	243
Capítulo 5. Agentes de la edificación. _____	243





1. Promotor _____	243
2. Proyectista. _____	245
3. Constructor _____	245
4. Director de obra _____	247
5. Director de la ejecución de la obra _____	248
6. Entidades y Laboratorios de control de calidad _____	248
7. Suministradores de productos _____	249
8. Propietarios y usuarios _____	249
Capítulo 6. El Promotor. _____	252
1. Concepto _____	252
2. La Administración como Promotor. _____	252
3. Obligaciones y responsabilidades del promotor _____	253
4. Garantías _____	255
PARTE CUARTA. _____	257
Obligaciones de los agentes de la edificación. _____	257
Capítulo 7. Las obligaciones de los agentes de la edificación. _____	257
1. Promotor _____	257
2. Proyectista. _____	259
3. El Constructor _____	260
4. El Director de obra. _____	262
5. El Director de la ejecución de la obra. _____	262
6. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación. _____	263
7. Los suministradores de productos. _____	264
Capítulo 8. Obligaciones de la dirección técnica. _____	265
1. Los agentes directores. _____	265
2. Funciones del director de obra. _____	265
a. Libro de Órdenes y Asistencias. _____	265
b. Recepción y comprobación de los productos de construcción. _____	267
PARTE QUINTA. _____	269
La responsabilidad de los agentes de la edificación. _____	269
Capítulo 9. Los vicios en la edificación. _____	269
1. Vicios durante la ejecución de la obra. _____	269
2. Vicios al momento de recepción de la obra. _____	271
3. Vicios posteriores a la entrega. _____	275



a. Vicios menores. _____	275
b. Vicios ruinógenos. _____	277
4. Los vicios en la LOE. _____	279
Capítulo 10. ¿Quién reclama a quién? _____	281
1. Legitimación activa _____	281
2. El promotor _____	282
3. Comprador de edificios, vivienda o local. _____	284
4. Presidente de la comunidad de propietarios. _____	286
5. Afectados o damnificados por los defectos de construcciones ajenas _____	287
6. La Compañía aseguradora. _____	289
Capítulo 11. ¿Quiénes son los responsables? _____	291
1. Promotor _____	291
2. El constructor _____	297
3. El subcontratista _____	300
4. El Arquitecto y los técnicos. _____	303
a. Proyectista. _____	304
b. Director de obra. _____	306
c. Director de ejecución. _____	309
d. Suministradores de productos _____	310
e. Las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación _____	311
5. La compañía aseguradora. _____	312
6. Los propietarios y usuarios _____	314
TALLER DE TRABAJO. _____	316
La pluralidad de responsables en la LOE. _____	316
TALLER DE TRABAJO. _____	319
Plazos de garantía y de plazos de prescripción. _____	319
Capítulo 12. Régimen de garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación. _____	321
1. Responsabilidad civil de los agentes _____	321
2. Garantías y seguros. _____	322
3. El régimen de garantías de la LOE. _____	323
4. Las garantías adicionales autonómicas. _____	325
a. Cataluña _____	325
b. Extremadura _____	325
c. Madrid _____	325
5. Las Garantías y el Registro de la Propiedad. _____	327
6. La responsabilidad civil del promotor, constructor y propietarios ADEMÁS de la LOE. _____	331
a. La individualización de la responsabilidad _____	331
b. Carácter subsidiario de la Solidaridad _____	333



TALLER DE TRABAJO.	336
El porqué de la responsabilidad del promotor.	336
TALLER DE TRABAJO.	343
¿Qué límites tiene la responsabilidad del promotor?	343
TALLER DE TRABAJO.	355
¿Cómo librarse de la responsabilidad de los productos defectuosos?	355
Capítulo 13. La reparación de los daños.	371
1. Las acciones previstas en la LOE.	371
2. La acción de resolución.	375
3. La alegación de los posibles daños materiales para no pagar al promotor.	376
CHECK-LIST	378
1. ¿De qué responden los agentes de la edificación?	378
a. Introducción.	378
b. Promotores, promotor o gestor de cooperativas, comunidades de propietarios y otras figuras afines.	378
c. Proyectista.	378
d. Constructor	379
e. Responsabilidad del subcontratista.	379
f. Responsabilidad por deficiencias de los productos empleados.	379
g. Director de la obra y Director de la ejecución de la obra.	380
h. Excepción de responsabilidad: Caso fortuito o fuerza mayor.	380
i. Responsabilidades contractuales	380
2. ¿Durante cuanto tiempo son responsables? Plazos de garantía.	380
a. Código Civil.	380
b. LOE.	381
Diferencia entre los plazos de garantía y de prescripción.	382
3. ¿Cómo responde individual o solidariamente?	383
4. ¿Y cuando piden responsabilidades, qué hacer?	384
TALLER DE TRABAJO.	385
Responsabilidades comunes a todos los agentes.	385
TALLER DE TRABAJO	387
La responsabilidad en la venta de viviendas defectuosas.	387
Capítulo 14. Responsabilidad fuera de la LOE: ruina pasados 10 años.	413
PARTE SEXTA.	419
Seguros en la edificación.	419
Capítulo 15. Edificación: seguro y fases de la edificación.	419
1. Introducción.	419
2. El aseguramiento de la rehabilitación	424



3. Modificación del seguro decenal para autopromotores. Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Se modifica la disposición adicional segunda.	427
4. La acreditación del seguro en el caso de inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad.	429
5. La cobertura de seguro en las dos etapas de la edificación	433
6. Los daños. Los daños consecuenciales	433
7. El seguro decenal de daños. Examen en detalle y precauciones al firmar las pólizas.	436
a. El pacto válido por el que el promotor carga al constructor con el seguro decenal	436
b. Franquicia.	437
c. El control técnico. Las OCT.	438
d. Cláusula de abandono de recurso. Esencial, incluirla cueste lo que cueste.	440
8. Advertencias con el seguro de caución a pesar de su carácter alternativo: no aconsejable.	440
9. Las coberturas de seguro de los propietarios	441
TALLER DE TRABAJO.	443
Las coberturas de seguro. Recomendaciones para estar bien asegurado.	443
a. Introducción.	443
b. Las coberturas de seguro	446
1. Seguros de daños	446
Todo riesgo construcción (TRC)	446
Todo riesgo montaje (TRM)	446
Cobertura de mantenimiento	447
2. Seguros de responsabilidad civil. La póliza de responsabilidad civil del promotor	447
3. La póliza de responsabilidad civil del constructor o contratista principal	448
4. Responsabilidad civil del constructor por actos de los subcontratistas	450
5. Responsabilidad civil cruzada	450
6. Responsabilidad civil del constructor frente al personal dependiente (R.C. patronal)	452
7. La póliza de RC de administradores y directivos	452
CHECK-LIST	456
1. A qué proyectos le es de aplicación la ley de ordenación de la LOE?	456
2. ¿Eso significa que no hay excepciones en la aplicación de la LOE?	456
3. ¿También le sería de aplicación a una rehabilitación o reparación estructural de un edificio o una intervención parcial de otro tipo?	456
4. ¿A qué edificios les es exigible el seguro decenal de daños materiales?	457
5. ¿Quién debe suscribir el seguro decenal obligado por la LOE?	457
6. ¿Qué cuantía debe asegurarse?	457
7. ¿Quién paga los gastos derivados de la obligación de suscribir dicha garantía?	457
8. ¿En qué momento se debe acreditar y testimoniar la suscripción del seguro?	457
9. ¿Qué son las Entidades de Control de Calidad de la Edificación?	458
10. ¿Cómo quedan las competencias técnicas tras la aprobación de la LOE?	458



11. ¿Por qué no se derogó el 1591 C.C.?	459
12. ¿El arquitecto tiene obligación de velar por el cumplimiento efectivo de las labores de control técnico de su proyecto?	460
13. ¿Qué es la recepción de la obra?	461
14. ¿Cuándo se recibe la obra?	461
15. ¿Cómo se recibe la obra?	461
16. ¿Cuál es la importancia del acto de recepción de las obras?	462
17. ¿Qué pasa con el Acta de Recepción en los casos en que el constructor y el promotor son la misma persona, física o jurídica?	462
18. ¿Qué puede hacer el arquitecto para facilitar la recepción de las obras?	462
19. ¿Qué documentación se debe entregar al promotor a la conclusión de las obras?	462
20. ¿Qué es el Libro del Edificio?	463
21. ¿Es obligado para el Director de Obra preparar y entregar al promotor el Libro del Edificio a la conclusión del mismo?	463
PARTE SÉPTIMA.	464
Formularios y el deber de elaborar el libro del edificio.	464
1. Modelo general de contrato entre promotor y arquitecto y referencias al libro del edificio.	464
Modelo 1	464
Modelo 2	473
2. Modelo de contrato de encargo de trabajo profesional a arquitecto y obligación de elaborar el Libro del edificio.	484
3. Acta de recepción de obra y referencia al libro del edificio.	497
Modelo 1	497
Modelo 2.	499
Modelo 3	501
ANEXO 1	503
Formularios del Libro del Edificio.	503
Modelo del contenido del libro del edificio.	503
1. Contenido del libro del edificio.	503
2. Índice de contenidos. Documentación básica y de construcción.	503
3. Datos identificativos del edificio.	503
4. Registro de incidencias.	503
5. Registro de operaciones de mantenimiento y rehabilitación. Registro de contratos de mantenimiento	503
6. Acta de recepción del "libro del edificio"	503
7. Acta de recepción de obra terminada.	503
8. Acta de subsanación.	503
9. Recepciones parciales.	503
10. Subsanaciones de defectos.	503
11. Datos jurídicos y administrativos del edificio.	503
a. Relativos al proceso edificatorio.	503
b. Relativos a la propiedad	503
c. Propiedad horizontal.	503



12. Agentes de la edificación. Identificación _____	503
a. Promotor. _____	503
b. Arquitecto. _____	503
c. Dirección de obra. _____	503
d. Constructor o contratista. _____	503
e. Subcontratas e instaladores. _____	503
f. Seguros. _____	503
13. Instrucciones generales de uso y mantenimiento. _____	504
a. Suministro del agua. _____	504
b. Instalación de ascensores. _____	504
c. Instalación eléctrica de baja tensión. _____	504
d. Gas. _____	504
e. Gasoleo. _____	504
f. Depósitos de gas. _____	504
14. ICT (Infraestructuras comunes de telecomunicaciones) _____	504
15. Instalaciones térmicas. _____	504
16. Alarmas _____	504
17. Incendios. _____	504
18. Registro de incidencias y reformas _____	504
19. Cimentaciones _____	504
20. Estructuras metálicas. _____	504
21. Azoteas. _____	504
22. Cubiertas. _____	504
23. Fachadas. _____	504
24. Puertas metálicas. _____	504
25. Tabiquería. _____	504
26. Vidrio y cristales. _____	504
27. Carpintería exterior. _____	504
28. Carpintería interior. _____	504
29. Carpintería y vidrio. _____	504
30. Pavimentos. Madera, mármol, terrazo, gres ... _____	504
31. Falsos techos. _____	504
32. Esmaltes en hierro. _____	505
33. Interiores y esmaltes. _____	505
34. Pinturas. _____	505
35. Interiores (madrea, corcho, PVC, etc.). _____	505
36. Barandillas _____	505
37. Muebles de cocina. _____	505
Modelo de Libro del edificio (básico). _____	608
Modelo completo de acta de recepción del libro del edificio. _____	625
ANEXO 2 _____	630
Formularios del Libro del Edificio. _____	630
Modelo del contenido del libro del edificio. Versión técnica con revisión por años consecutivos. _____	630
PARTE I _____	630
A. Del conjunto del Edificio _____	630
A.1. DESCRIPCIÓN _____	630
A.2.- EMPRESAS Y PROFESIONALES INDEPENDIENTES _____	630
A.2.1.-PROMOTOR: _____	630
A.2.2.- AUTORES DEL PROYECTO _____	630
A.2.3.- DIRECCIÓN FACULTATIVA _____	630
A.2.4.- ENTIDADES O LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD _____	630



A.2.5.- EMPRESA CONSTRUCTORA	630
A.2.6.- SUBCONTRATISTAS, OFICIOS Y OTROS	630
A.2.7.-INDUSTRIALES INSTALADORES	630
A.2.8-SUMINISTRADORES	630
A.3.-ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE:	630
A.3.2.-PROCESOS CONSTRUCTIVOS	630
A.3.3.-INSTALACIONES	630
A.3.4.-OTROS	630
A.4.- HISTORIA DE LA OBRAS	630
PARTE II	630
A. Del conjunto del edificio	630
A.1. Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio	630
CIMENTACIONES	630
CUBIERTA	631
ESTRUCTURAS	631
FACHADAS	631
INSTALACIONES	631
PARTICIONES	631
REVESTIMIENTOS	631
A.2. Normas e instrucciones de conservación y mantenimiento del edificio	631
CIMENTACIONES	631
CUBIERTA	631
ESTRUCTURAS	631
FACHADAS	631
INSTALACIONES	631
PARTICIONES	631
REVESTIMIENTOS	631
PLAN DE MANTENIMIENTO	631
A.3. Registro de operaciones de mantenimiento y de reparación	631
B. De cada unidad de ocupación	631
B.1. Instrucciones de uso	631
INSTALACIONES	631
SUELOS Y REVESTIMIENTOS	631
B.2. Normas e Instrucciones de conservación y mantenimiento	631
INSTALACIONES	631
CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	631
PROTECCIONES Y BARANDILLAS	631
SUELOS Y REVESTIMIENTOS	631
OTROS CONCEPTOS O CONTENIDOS	632
PLAN DE MANTENIMIENTO	632
PARTE III	632
A. Del conjunto del Edificio	632
A.1.- Fugas o rotura de agua	632
A.2.- Fallo del suministro eléctrico	632
A.3.- Incendio	632
A.4.- Vendaval	632
A.5.- Fugas de gas	632
A.6.- Inundación	632
A.7.- Explosión	632
A.8 De origen atmosférico	632
B. De cada unidad de ocupación	632
B.1.- Fugas o rotura de agua	632
B.2.- Fallo del suministro eléctrico	632



B.3.- Incendio	632
B.4.- Vendaval	632
B.5.- Fugas de gas	632
B.6.- Inundación	632
B.7.- Explosión	632
PARTE IV	632

ANEXO 3. 793

Formulario de libro del edificio. 793

Modelo completo de contenido del libro del edificio CON INSTRUCCIONES COMPLETAS DE USO Y FUNCIONAMIENTO. 793

LIBRO DEL EDIFICIO Y PLAN DE MANTENIMIENTO	793
PARTE I Características del edificio	793
Descripción	793
Características del edificio	793
Proyecto del edificio	793
Descripción constructiva	793
Datos generales	793
Información gráfica	793
Unidades de ocupación	793
Ficha tipológica	793
Unidades de ocupación	793
Historia de las intervenciones	793
Registro de incidencias	793
PARTE II. NORMAS E INSTRUCCIONES DE USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	793
Datos generales del plan de mantenimiento	793
Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio	793
Normas e instrucciones de conservación y mantenimiento	793
Mantenimiento preventivo	793
Fichas de operaciones preventivas	793
Calendario de actuaciones de mantenimiento preventivo	794
Calendario presupuestario de mantenimiento preventivo	794
Pliegos de condiciones del plan de mantenimiento	794
Mantenimiento substitutivo	794
Fichas de operaciones substitutivas	794
Calendario de actuaciones de mantenimiento substitutivo	794
Calendario presupuestario de mantenimiento substitutivo	794
Registro operaciones de mantenimiento y reparación	794
PARTE III. NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO O EN ACTUACIONES DE EMERGENCIA	794
Instrucciones de emergencia	794
PARTE IV. REGISTRO DE DOCUMENTOS	794
Registro de documentos	794
Otra documentación	794

ANEXO 4 1200

Libro del edificio y plan de mantenimiento. Ejemplo completo 400 págs. 1200



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es el libro del edificio?**
- **¿Es obligatorio para el Director de Obra preparar y entregar al promotor el Libro del Edificio a la conclusión del mismo?**
- **El Libro del edificio y sus implicaciones en la declaración de obra nueva a efectos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**
- **¿Hay que depositar el Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad para las viviendas unifamiliares destinadas al uso propio del promotor?**
- **El Libro del edificio y su custodia por la Comunidad de vecinos.**
- **El libro del edificio. Régimen autonómico.**
- **La documentación y contenido del libro del edificio.**
- **Obligaciones de los agentes de la edificación respecto al Libro del edificio.**
- **Documento de especificaciones técnicas (DET)**



PARTE PRIMERA.

El libro del edificio.

Capítulo 1. ¿Qué es el libro del edificio?



1. ¿Qué es el Libro del Edificio?