

<p>Expediente: 26/2000 Órgano: Comisión Permanente Objeto: Proyecto de Decreto Foral, por el que se regula el Libro del Edificio. Dictamen: 29/2000, de 4 de septiembre</p>

DICTAMEN

En Pamplona, a 4 de septiembre de 2000,

La Comisión Permanente del Consejo de Navarra, integrada por don Enrique Rubio Torrano, Presidente, don José Antonio Razquin Lizarraga, Consejero-Secretario, don Eugenio Simón Acosta, y don Alfonso Zuazu Moneo, Consejeros,

siendo Ponente D. Alfonso Zuazu Moneo

emite por unanimidad el siguiente dictamen:

I. ANTECEDENTES DE HECHO

I.1 Formulación y tramitación de la consulta

Con fecha de 26 de junio de 2000 ha tenido entrada en el Consejo de Navarra escrito del Presidente del Gobierno de Navarra, mediante el cual recaba la emisión del preceptivo dictamen por la Comisión Permanente del Consejo de Navarra sobre el Proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Libro del Edificio, que ha sido tomado en consideración por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día 5 de junio de 2000.

La consulta se somete a dictamen del Consejo de Navarra al amparo de lo dispuesto en el art. 19.1 de la Ley Foral 8/1999, de 16 de marzo, del Consejo de Navarra (en adelante, LFCN), siendo su conocimiento de competencia de la Comisión Permanente conforme a lo previsto en el art. 17.1 a) de la LFCN.

A dicha consulta se acompaña la siguiente documentación relativa a la tramitación del citado Proyecto de Decreto Foral.

- a) Certificado del Acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra, en sesión celebrada el día 5 de junio de 2000, por el que se toma en consideración el Proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Libro del Edificio, a efectos de la emisión del preceptivo dictamen de la Comisión Permanente del Consejo de Navarra, de conformidad con el artículo 17.1.a) de la Ley Foral 8/1999, de 16 de marzo, sobre la cuestión planteada.
- b) Informe sobre el Proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Libro del Edificio emitido por el Director del Servicio de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en fecha 11 de abril de 2000.
- c) Oficios de remisión del borrador de norma reglamentaria al Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro; a la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra; y al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Navarra.
- d) Observaciones formuladas al Proyecto por la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra y el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Navarra, así como escrito del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro en el que comunican la inexistencia de observaciones o sugerencias que formular al texto remitido.

- e) Informe emitido por el Secretario Técnico del citado Departamento, de 11 de mayo de 2000, en el que da cuenta de la tramitación del Proyecto de Decreto Foral; de los documentos que contiene el expediente; justifica la competencia de la Comunidad Foral en la materia y advierte de la necesidad de nuestro informe preceptivo conforme a lo dispuesto en el artículo 17.1.a) LFCN.

- f) Texto del Proyecto de Decreto Foral elevado al Gobierno de Navarra por el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, tomado en consideración por el Gobierno de Navarra.

La documentación presentada se ajusta en términos generales a lo ordenado en el art. 28 del Decreto Foral 90/2000, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Consejo de Navarra, excepción hecha de las dos copias autorizadas del Proyecto de Reglamento en estudio, una de las cuales debe venir acompañada de los antecedentes y bibliografía.

En sesión del Pleno del Consejo de Navarra, celebrada el día 26 de junio de 2000, se adoptó el acuerdo de ampliar en treinta días naturales los plazos en curso para evacuar los dictámenes no emitidos que hasta este momento se le hubiesen solicitado, entre los que se encuentra el presente. Dicho acuerdo fue notificado, con fecha 4 de julio de 2000, al Presidente del Gobierno de Navarra.

I.2 Consulta.

Se solicita dictamen preceptivo de la Comisión Permanente del Consejo de Navarra antes de proceder a la aprobación del Decreto Foral por el que se regula el Libro del Edificio.

II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

II.1 Sobre la naturaleza del Decreto Foral propuesto y el carácter preceptivo de nuestro dictamen.

Como ha quedado establecido, se nos somete a consulta un Proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Libro del Edificio. Tal y como implícitamente se desprende de la parte expositiva del Proyecto y del artículo 1 del texto propuesto, y más explícitamente de los informes del Director del Servicio de Vivienda y de la Secretaría Técnica del Departamento, así como del Acuerdo del Gobierno de Navarra de 5 de junio de 2000 por el que se toma en consideración el Proyecto, la propuesta de disposición normativa viene a regular para el ámbito territorial de la Comunidad Foral de Navarra la previsión contenida en el artículo 7, in fine, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE), conforme al cual “toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio”.

El escrito de solicitud de dictamen, al igual que lo hiciera el Acuerdo del Gobierno de Navarra de 5 de junio de 2000, cita el artículo 17.1.a) de la LFCN, conforme al cual la Comisión Permanente del Consejo de Navarra deberá ser consultada preceptivamente en el supuesto de “Proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de las leyes, así como sus modificaciones”.

Nos encontramos así con una propuesta de disposición normativa respecto de la que, si bien se afirma desde el Departamento que formula su propuesta que viene a desarrollar una ley previa, en concreto la estatal LOE, no se trata, al menos desde la perspectiva formal, del desarrollo de una previa remisión o reenvío legal a la posterior norma reglamentaria, ni tampoco es el caso de la tradicional habilitación legal al posterior ejercicio de la potestad reglamentaria por cualesquiera Administraciones territoriales competentes en la materia.

Por tanto, contemplamos un proyecto de norma reglamentaria que formalmente no desarrolla una ley previa sino que viene a recoger y regular en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, en ejercicio de sus propias competencias, un instrumento que, como sucede en el caso del Libro del Edificio, ha sido creado en una ley estatal previa prácticamente de manera exclusivamente nominalista.

Sin embargo, como ya tiene dicho este Consejo (Dictamen 1/2000, de 27 de marzo) a efectos de la determinación del carácter preceptivo de su intervención, se constituye en cuestión previa la delimitación de la noción de “reglamento ejecutivo” a que hace referencia el artículo 17.1.a) de la LFCN, debiendo atenderse para ello a la doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo respecto de igual trámite consultivo ante el Consejo de Estado.

Nos hacíamos eco entonces de la sentencia de 25 de octubre de 1991, conforme a la cual debe entenderse por reglamentos ejecutivos de leyes “..los que -de forma directa e inmediata- ejecutan, desarrollan, completan, cumplimentan o pormenorizan una Ley o disposición normativa con fuerza de ley, o uno de sus preceptos o un conjunto de éstos o de aquéllas”, lo que le lleva a concluir que “..el dictamen del Consejo de Estado (será) preceptivo –como se ha razonado- en todo Reglamento –sea Real Decreto u Orden Ministerial- siempre que pretenda desarrollar en forma directa o inmediata uno o varios preceptos legales con fuerza de ley”.

Análoga concepción del reglamento ejecutivo mantiene la sentencia del mismo Tribunal Supremo de 30 de julio de 1996, razonando que “la jurisprudencia de esta Sala, para perfilar la noción de Reglamento ejecutivo ha utilizado, esencialmente, dos concepciones: una material, comprendiendo en el concepto aquellos Reglamentos que de forma total o parcial «completan, desarrollan, pormenorizan, aplican o complementan» una o varias leyes, entendidas éstas como normas con rango de ley, lo que presupone la existencia de un mínimo contenido legal regulador de la

materia; y otra formal, dando cabida a los Reglamentos que ejecutan habilitaciones legales, con independencia de cualquier desarrollo material”.

Trasladando la expuesta doctrina jurisprudencial sobre la noción de los reglamentos ejecutivos, sustancialmente aquí en su concepción material, a la naturaleza del proyecto de disposición reglamentaria que nos ocupa habremos de concluir en la aplicación al presente supuesto del artículo 17.1.a) LFCN y en el carácter preceptivo de nuestro dictamen toda vez que el proyecto de Decreto Foral viene a aplicar y completar para un ámbito territorial determinado la previa exigencia legal contenida en el artículo 7 de la LOE, respecto de la existencia del Libro del Edificio y su concepción como conjunto de la documentación resultante de los procesos de edificación. No plantea dudas que el proyecto de Decreto Foral se constituye en instrumento normativo de desarrollo material, siquiera sea parcial, de la estatal LOE para el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra al tener ésta asumidas competencias en materia de vivienda conforme a la Constitución y a la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (en adelante, LORAFNA), y que, en consecuencia, por su alcance y contenido deba considerarse incluido en la noción de reglamento ejecutivo a los efectos que ahora nos ocupan del carácter preceptivo de nuestro dictamen.

En definitiva, la Comisión Permanente del Consejo de Navarra informa con carácter preceptivo (artículo 17.1.a) de la LFCN) y no vinculante (apartado 2 del artículo 3 de la LFCN); debiendo velar por la observancia y cumplimiento de la Constitución, de la LORAFNA y del resto del ordenamiento jurídico, sin que sus dictámenes puedan contener valoraciones de oportunidad o de conveniencia (apartado 2 del artículo 1 de la LFCN).

II.2 Marco Jurídico

Según se desprende de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común, singularmente de sus artículos 51 y 63.2, así como de la Ley Foral 23/1983, de 11 de abril, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, con especial referencia aquí a los artículos 51, 59 y 60, el ejercicio de la potestad reglamentaria encuentra como límite infranqueable el respeto a los denominados principios de constitucionalidad, legalidad y jerarquía normativa, de tal modo que las disposiciones administrativas no podrán vulnerar la Constitución, las leyes u otras disposiciones de rango superior, ni regular aquellas materias reservadas a la Ley, ni establecer la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de los derechos individuales, so pena de incurrir en vicio de nulidad de pleno derecho.

En el proyecto de Decreto Foral sometido a consulta de este Consejo de Navarra se advierte señaladamente, tanto en su preámbulo como en la documentación complementaria que se aporta, que su objeto es regular en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra el contenido del Libro de la Edificación previsto en el artículo 7 de la LOE, viniendo así a proponerse una disposición reglamentaria que se enmarca en el respeto a una predeterminación legal a la que, por tanto, se subordina.

La LOE persigue los objetivos, entre otros que se citan en su Exposición de Motivos, de suplir las carencias existentes en la regulación legal del proceso de edificación, disperso hasta ahora en distintos textos legales de diversa naturaleza, así como de establecer el marco general en el que puede fomentarse la calidad de los edificios y, finalmente, de establecer garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños resultantes del proceso edificatorio. Consecuentemente tiene como objeto "...regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios" (Artículo 1). La misma Ley, tras identificar su ámbito de aplicación (artículo 2), los requisitos básicos de la edificación (artículo 3),

definir el concepto de proyecto (artículo 4) y de recepción de la obra (artículo 6), se ocupa de la “Documentación de la obra ejecutada” en su artículo 7, disponiendo al efecto:

“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”

De otra parte, la Disposición Final Primera de la citada Ley salva las competencias de las Comunidades Autónomas con la tradicional cláusula de “lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que tengan asumidas las Comunidades Autónomas en este ámbito”.

En este marco jurídico, entre las alternativas normativas posibles el Proyecto que nos ocupa representa una opción por el desarrollo reglamentario de una previa ley estatal en el puntual aspecto de la configuración del Libro del Edificio, en lugar del dictado de una ley foral específica, con las consecuencias que ello conlleva de respeto al principio de legalidad y sumisión a las previas determinaciones legales que se vienen a desarrollar para el ámbito territorial de la Comunidad Foral.

II.3 La competencia de la Comunidad Foral en materia de vivienda

Situados ahora en este marco de delimitación competencial de las distintas Administraciones, quedaría obviamente incompleta la delimitación del marco normativo si no justificáramos la propia competencia de la Comunidad Foral de Navarra, así como del Gobierno de Navarra en cuanto órgano llamado a aprobar finalmente el proyecto de Decreto Foral.

Conforme establece el artículo 148.3 de la Constitución y los artículos 44.1 y 9 de la LORAFNA, corresponde a Navarra la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, así como respecto del patrimonio monumental y arquitectónico, pudiéndose citar, a mayor abundamiento, el Real Decreto 1484/1985, de 1 de agosto, de traspaso de servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Foral de Navarra en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda. Titularidad de la competencia que, siguiendo a la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, faculta a la Comunidad Foral para desarrollar una política propia de vivienda, y si bien dentro de la competencia de dirección de la actividad económica general atribuida al Estado (ex arts. 149 1.11 y 13 CE, singularmente) tienen cobijo también las normas estatales que fijan las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, así como las previsiones para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector, “ello se ha de materializar «a través de», no «a pesar de» los sistemas de reparto de competencias articulados en la CE” (STC 146/1986, de 25 de noviembre, FJ 3º).

A la vista del objeto del Proyecto de Decreto Foral, que se identifica con la regulación del contenido del Libro del Edificio “dándole un carácter de archivo completo de la documentación relativa a la edificación, no sólo en su aspecto físico o técnico, sino también el jurídico-administrativo, comprendiendo además de la correspondiente al proceso de su

construcción, la que se derive de su uso, mantenimiento, o modificaciones que puedan efectuarse a lo largo de su vida útil”, conforme señala su Exposición de Motivos, puede concluirse en la suficiencia de las competencias de Navarra en materia de vivienda para poder proceder a su aprobación.

Así lo han entendido también las Comunidades Autónomas que, incluso con anterioridad a la LOE, ya contaban con una regulación propia del Libro del Edificio. En este sentido, la Comunidad Autónoma de Cataluña, a través de su Ley 24/1991, de 29 de noviembre, sobre la Vivienda, introdujo el Libro del Edificio (arts. 25 y ss.), concebido, al igual que sucede en el Proyecto de Decreto Foral, con igual naturaleza de documento esencial para la identificación de los edificios y el seguimiento de su desarrollo, luego extendido en materia de rehabilitación a través del Decreto 158/1997, de 8 de julio, de la Generalidad de Cataluña. Con posterioridad, pero también anticipándose a la LOE, parecida actuación ha seguido la Comunidad Autónoma de Madrid a través de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, en cuyos arts. 13 y ss. se contiene una regulación del Libro del Edificio. Ejemplos ambos de Derecho autonómico que se amparan en la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda.

Abundan también en la competencia de la Comunidad Foral para la aprobación del Proyecto de Decreto Foral otros títulos competenciales que pueden incidir en la regulación propuesta. Así, Navarra tiene competencias en materia de defensa del consumidor y del usuario (art. 56.1.d.) o de sanidad interior e higiene (art. 53.1).

Finalmente, es el Gobierno de Navarra el órgano competente para la aprobación del proyecto de Decreto Foral, en aplicación de la Ley Foral

23/1983, de 11 de abril, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, en la que se atribuye al Gobierno la potestad reglamentaria (art. 4.1), adoptando sus disposiciones reglamentarias la forma de Decreto Foral (art. 55.1).

II.4 El procedimiento de tramitación del Proyecto

Conforme al art. 51 de la Ley 23/1983, de 11 de abril, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Foral, “las disposiciones reglamentariasse dictarán... de acuerdo con lo establecido en esta Ley Foral y en las normas reguladoras del procedimiento administrativo”. El art. 57 de la misma Ley, en su párrafo primero, ordena que “los proyectos de normas reglamentarias que deban aprobarse mediante Decreto Foral u Orden Foral, serán elaborados por el órgano que determine el Consejero al que corresponda su propuesta o aprobación; y, en su párrafo segundo, que el Consejero competente podrá someter los proyectos a información pública siempre que la índole de la norma lo aconseje y no exista razón para su urgente tramitación”. Durante el plazo de información pública -que no podrá ser inferior a veinte días, a partir de la publicación del correspondiente proyecto en el BON-, los ciudadanos y las organizaciones y asociaciones reconocidas por la Ley podrán formular alegaciones.

Los arts. 129 a 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 regulaban el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general. Tales preceptos, sin embargo, han sido derogados por la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno. Los arts. 23 y 24 de esta Ley contemplan el ejercicio de la potestad reglamentaria y el procedimiento de elaboración de los reglamentos.

Tal y como ha tenido oportunidad de señalar este Consejo con anterioridad, mientras no se lleve a cabo por el Parlamento de Navarra la regulación del procedimiento de elaboración de las disposiciones navarras de carácter general, parece aconsejable -e incluso necesario- que en dicha elaboración se cuente con aquellos estudios, informes y actuaciones previos

que garanticen su legalidad, acierto y oportunidad. En particular, -según los casos- habría que contar con un informe justificativo, una memoria económica, los resultados de las audiencias llevadas a cabo, los informes pertinentes de otros organismos, así como el informe de la Secretaría Técnica del Departamento afectado.

Desde esta perspectiva el Proyecto de Decreto Foral sometido a dictamen se ajusta, en términos generales, a las exigencias descritas. Así se incorporan al expediente los informes emitidos por el Director del Servicio de Vivienda y de la Secretaría Técnica del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y se acredita igualmente haber dado audiencia a asociaciones representativas de distintos sectores que pueden resultar afectados por la disposición normativa propuesta.

II.5 La adecuación jurídica del proyecto de Decreto Foral.

Desde el aspecto sustantivo, del análisis del contenido del proyecto de Decreto Foral y de su contraste con el marco normativo que se ha descrito, no se advierten reparos o tachas de ilegalidad que se constituyan en obstáculo general para su aprobación por el Gobierno de Navarra, pudiendo concluirse en la inexistencia de contradicción alguna con la LOE. En efecto, se conforma el contenido del Libro del Edificio respetando aquel contenido mínimo que pudiera desprenderse del art. 7 LOE. Por otra parte, está además suficientemente acreditada su necesidad para proporcionar al sector de la vivienda en Navarra de un instrumento que garantice la calidad de las edificaciones, facilitando la identidad de los agentes de la edificación y, con ello, el mejor cumplimiento por éstos de sus obligaciones y compromisos, a la par que ha de servir como fuente de información imprescindible para los usuarios de los edificios o de los posibles adquirentes de los mismos.

Parte así el Proyecto de Decreto Foral de establecer su ámbito de aplicación y la obligatoriedad del Libro del Edificio (art. 1), señala los

responsables de su custodia y actualización (art. 2), regula el acceso a su información (art. 3), estructura su contenido conforme a los siguientes apartados: Datos Generales del Edificio, Archivo de Documentos, Proyecto y otros Documentos Técnicos, Registro de Incidencias, y Registro de Operadores de Mantenimiento y Rehabilitación (art. 4), que son objeto, a su vez, de estructuración (artículos 5 a 14). Describe además el momento de la constitución y entrega inicial del Libro del Edificio (arts. 15 y 16), llegando al detalle de prever un lugar para su depósito (art. 17). Se establece una Disposición Adicional que remite a posterior Orden Foral la determinación de los modelos de los documentos y faculta al Consejero del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para el dictado de las normas de desarrollo necesarias. Su Disposición Final señala el momento temporal en el que serán exigibles las obligaciones resultantes del Decreto Foral.

Como se desprende de la mera enunciación de su contenido, las decisiones normativas incorporadas al texto del Proyecto no encuentran obstáculo en precepto legal previo de la LOE, sino que más propiamente vienen a disciplinar la estructura de un Libro del Edificio que la citada LOE contempla como un conjunto de documentación comprensivo, “al menos” dice su art. 7, del proyecto del edificio, del acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones. Contenido respetado por la previsión reglamentaria que nos ocupa.

II.6.- Observaciones

La adecuación jurídica global del proyecto de Decreto Foral no obsta a la realización de algunas observaciones que procede hacer respecto de su articulado:

- Artículo 1.- Si bien se titula “ámbito de aplicación”, su contenido más propiamente hace referencia a los supuestos en que resulta obligatorio el Libro del Edificio. Por otra parte, si bien en su párrafo primero se obliga a los “edificios destinados a vivienda” a la existencia del Libro del Edificio, en su párrafo segundo la referencia se hace a la rehabilitación de “edificios”, no desprendiéndose con claridad si también este segundo supuesto debe entenderse referido, o no, a “edificios destinados a viviendas”.
- Artículo 2.- Las previsiones realizadas en orden a la posibilidad de delegación por el propietario o comunidades de propietarios en persona distinta del titular de la propiedad o del Presidente de la Comunidad, según los casos, parece medida que no reúne las suficientes condiciones para poder exigir, en su caso, las responsabilidades oportunas por una defectuosa custodia o actualización del Libro del Edificio.

En su apartado 4, no se entiende qué quiere decirse con que “la existencia del Libro del Edificio debidamente actualizado y en el que consten las operaciones de mantenimiento y reparación, tendrá los efectos de justificación del cumplimiento de las obligaciones...”. Parece que la intención de los redactores es atribuir al Libro del Edificio de fuerza probatoria al objeto de acreditar determinadas obligaciones, pero si esa fuera la intención deberá dotarse al precepto de una redacción con técnica jurídica más adecuada.

Por último, el apartado 5 debiera suprimirse de este artículo 2, y enmarcarse en el artículo 16, que es el que propiamente se ocupa de la entrega y transmisión del Libro en los distintos supuestos.
- Artículo 3.- Parece más adecuado a los fines perseguidos por la norma que se reconozca el derecho de los copropietarios a obtener copias

del contenido del Libro, en lugar de configurarlo en términos potestativos.

- Artículo 12.- Pudiera considerarse la conveniencia de incorporar el Libro de Ordenes y Asistencias al contenido del Libro del Edificio pues es conocida su virtualidad en orden al conocimiento de las incidencias surgidas en el proceso constructivo.
- Disposición Final.- Si bien la exigencia del Libro del Edificio se predica en el artículo 1 respecto de las viviendas que se construyan a “partir de la entrada en vigor del presente Decreto Foral” sin embargo la Disposición Final no contiene una declaración segura de entrada en vigor en fecha cierta, salvo que se haya optado por la existencia de la *vacatio legis* establecida en el artículo 2.1 del Código civil, pero también obscurece esa opinión la redacción dada a la disposición final contemplada que, a mayor abundamiento, es más propia de una Disposición Transitoria. Si se quiere diferenciar entre entrada en vigor de la norma y eficacia de sus determinaciones y exigencias deberá realizarse con una mayor claridad, pudiendo servir de referente las propias Disposiciones de la LOE, en particular su Disposición Final Cuarta y Disposición Transitoria Primera.

En todo caso, el Proyecto resulta sustancialmente mejorable en su actual redacción, pues se advierten errores en la puntuación, discordancias en los tiempos de los verbos utilizados, así como reiterada utilización de abreviaturas, etc.

III. CONCLUSIÓN

El Proyecto de Decreto Foral, por el que se regula el Libro del Edificio se ajusta al ordenamiento jurídico, sin perjuicio de las observaciones realizadas.

En el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.