# **Opinión**

### LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS DEL EDIFICIO EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN



a Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE) que entró en vigor el 6 de mayo de 2000 dedica su Capítulo III a los agentes de la edificación, asimilando en su artículo 16 con tales agentes a los propietarios y usuarios destinatarios de edificación terminada. Llama la atención dicha

asimilación, a todas luces incorrecta, ya que los destinatarios finales del inmueble no participan en el proceso constructivo y, por ende, sería un absurdo la aplicación a éstos del régimen de responsabilidad establecido para el promotor, constructor, proyectista, etc... No obstante, como veremos, el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones que la LOE asigna al propietario y usuario puede incidir de forma indirecta sobre las responsabilidades proyectadas para el resto de los agentes de la edificación, lo que, probablemente, ha motivado la inclusión de los mismos en el Capítulo III.

La LOE distingue entre propietarios y usuarios. Mientras los propietarios vienen obligados a conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantía con la que este cuente, los usuarios (sean o no propietarios) están obligados a utilizar adecuadamente el edificio o la parte del mismo de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento contenidas en la documentación de la obra ejecutada.

La obligación de conservación en buen estado y adecuado mantenimiento del edificio no viene recogida en precepto alguno de la LOE, si bien deberá entenderse como aquella actuación destinada a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en el artículo 3 de la propia LOE bajo la definición de exigencias técnicas y administrativas de la edificación. Igualmente, dicha obligación de conservación y mantenimiento habrá de referirse no sólo a los elementos comunes del inmueble, sino igualmente a los elementos privativos, dada la íntima vinculación de elementos comunes y privativos en materia de conservación constructiva. Por otro lado, dicha obligación de conservación encuentra su adecuado referente en otras normas especiales en las que, igualmente, se describe la obligación de conservación y mantenimiento de edificaciones. A modo de ejemplo, destacamos los siguientes:

Ley de Propiedad Horizontal establece como obligación de cada propietario la de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, siendo obligación de la

18

Comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las condiciones estructurales de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

<u>La Ley del Suelo Estatal</u> establece que los propietarios deberán destinar los inmuebles a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía fija la obligación de los propietarios de edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo (si bien esta norma es posterior a la Ley de Ordenación de la Edificación ya se recogía dicha obligación en la anterior Ley del Suelo de 1992).

Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendador está obligado a realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

Si bien la LOE no establece un concreto régimen de responsabilidad para los propietarios y usuarios en el supuesto de incumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento, la norma, al regular en su artículo 17 el régimen de responsabilidad de los agentes de la edificación, establece la no exigencia de responsabilidad a los agentes para el supuesto de que se acredite que los daños fueron causados por el propio perjudicado (es decir, por el propietario o usuario), lo que podrá derivar en concurrencia de culpas o incluso en la declaración de culpa exclusiva del propietario o usuario. De hecho, la jurisprudencia previa a la entrada en vigor de la LOE se ha pronunciado sobre la responsabilidad atribuible a quienes omiten sus obligaciones de conservación y mantenimiento, culpa ésta de carácter extracontractual, estableciéndose incluso en el Código Civil, artículo 1907, la responsabilidad cuasi objetiva del dueño del edificio por los daños que resulten de su ruina total o parcial.

La obligación de conservación conlleva igualmente la de utilización adecuada del edificio o la parte del mismo de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento contenidas en la documentación de la obra ejecutada, auténtica novedad en la LOE, e íntimamente vinculada a otra importante novedad de la norma, cuál es la obligación del promotor, una vez finalizada la edificación, de entregar a los usuarios finales del edificio el denominado <u>Libro del Edificio</u>, conjunto de documentos gráficos y escritos que cons-



## IMPERMEABILIZACIONES DE CUBIERTAS Y FACHADAS

APLICACIÓN DE PINTURAS EN GENERAL

#### ; LA EMPRESA PENSADA PARA EL ADMINISTRADOR!

#### IMPERMEABILIZACIONES

- Tratamiento de humedades en fachadas, patios y azoteas
- Productos de máxima calidad

#### → REHABILITACIÓN DE FACHADAS (ALBAÑILERÍA Y PINTURA)

- Revestimientos lisos y rugosos exteriores
- Pinturas elastómeras, tratamiento hidrofugante
- Desprendimiento de cornisas o soportes de todo tipo

#### PINTURAS INTERIORES

- Huecos de escalera
- Locales, oficinas, pisos, chalets, hoteles bancos, colegios
- Garajes
- Naves
- Estucos, gotelé, rayados, barnices
- Arpilleras, picados y todo en pintura de decoración

#### PINTURA INDUSTRIAL

- Pinturas epoxis-suelos
- Pinturas de poliuretano 2 componentes en suelos y maderas
- Pinturas ignífugas según norma
- Tratamientos hidrófugos

### TODOS LOS TRABAJOS CON 5 AÑOS DE GARANTÍA POR ESCRITO

FINANCIACIÓN ESPECIAL A COMUNIDADES FACILITAMOS CRÉDITOS BANCARIOS PARA REALIZAR OBRAS EN COMUNIDADES

**ESPECIALISTAS EN: I.T.E.** 

(Inspección Técnica de Edificios)

TFNO. 954.69.37.42 - FAX. 954.69.36.63

Crta. Isla Menor Km 0,200, Nave E 41700 Dos Hermanas (Sevilla)

www.procersl.com

e-mail: procersl@procersl.com

# **Opinión**

tituyen el archivo y registro del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas del edificio, estando formado por los siguientes documentos:

El proyecto (con las modificaciones que, en su caso, se hubieran aprobado) que el director de la obra está obligado a facilitar al promotor a la conclusión de la misma.

El acta de recepción de la obra.

La relación identificativa de los agentes de la edificación que han intervenido en el proceso de edificación.

Documentación relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones (documentación que, a su vez, y según la Orden de 13 de noviembre de 2001 dictada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes vendría formada por los siguientes: a) El Manual general para el uso, mantenimiento y conservación b) Las instrucciones particulares correspondientes a cada promoción específica que no estuvieran recogidas en el citado manual c) Los manuales o instrucciones de los equipos. máquinas У aparatos instalados. proporcionados por los suministradores, fabricantes o instaladores).

La documentación que el promotor viene obligado a entregar al propietario o a la comunidad por así exigirlo la Administración competente (ésta viene formada por un conjunto de documentos que la normativa obliga a entregar antes de la ocupación del edificio, entre los que podríamos destacar los documentos relativos a los resultados de los controles de calidad (Libro de Control de Calidad); copia del certificado final de obra; licencia de ocupación; escrituras de división horizontal y declaración de obra nueva; boletín para contratar el suministro de agua potable del edificio; boletín para contratar el suministro de electricidad del edificio; copia del certificado de la instalación de acometida enterrada de gas; certificado de instalación de comunicaciones; boletín de instalación de telecomunicaciones; autorización de puesta en servicio de la instalación del ascensor y copia del contrato de conservación; certificado de la empresa que haya realizado la instalación de protección contra incendios; autorización para la puesta en funcionamiento de las instalaciones térmicas del edificio (climatización, calefacción y agua caliente).

Entre las <u>funciones que cumple el Libro del Edificio</u>, hemos de destacar las siguientes:

- a) Suministrar al propietario del edificio o a la comunidad de propietarios la información e instrucciones necesarias para:
- conocer las condiciones de uso del propio edificio y de los elementos e instalaciones;
- emprender las necesarias operaciones de mantenimiento prolongando su vida útil y evitando el deterioro irreversible de sus elementos; y
- emprender obras de reforma o rehabilitación con el conocimiento cierto de las condiciones en que se encuentra el edificio.
- b) Acreditar el cumplimiento de las obligaciones de la comunidad de propietarios,
- c) Facilitar, en su caso, el esclarecimiento de responsabilidades por daños materiales a efectos de su ejercicio y,
- d) Facilitar la contratación de suministros y servicios necesarios para el edificio.

Finalmente, señalar que respecto a la documentación relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento, la Orden de 13 de noviembre de 2001 dictada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, aprobó el Manual general para el uso, mantenimiento, conservación de los edificios destinados a viviendas, documento éste exigible en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma para viviendas de titularidad pública y privada, de nueva planta u obtenidas por un proceso de rehabilitación integral, cualquiera que sea su tipología edificatoria, forma de uso, régimen de propiedad o tenencia.



Óscar Fernández León