

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

BOIB 33/2001, de 17 marzo 2001

La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes ostenta, en la actualidad, las competencias en materias de control de calidad de la edificación y de otras relacionadas con la misma como es la adopción de medidas de conservación y mejora del parque inmobiliario.

La gran trascendencia que supone el uso correcto y el mantenimiento adecuado de los edificios para su conservación obliga a una especial atención a su aplicación a las viviendas de acuerdo con la importante inversión que significa su adquisición. En efecto, estudios realizados por organismos competentes demuestran que las reparaciones que se realizan durante la vida útil de los edificios suponen unos gastos que pueden reducirse considerablemente con la ejecución de planes adecuados de mantenimiento preventivo, además de que la falta de dicho mantenimiento comporta riesgos añadidos como posible desprendimiento de elementos de las fachadas, goteras y fugas de agua, pérdidas de confort y habitabilidad, disminución de valor estético y patrimonial del edificio, etc., con un coste adicional difícil de evaluar. Por lo tanto, para mantener su más alto valor, sus condiciones de uso así como una más larga vida útil, es necesario un mantenimiento racionalizado y sistemático de los edificios y de las viviendas.

Por otra parte, la relativamente reciente entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exige en su artículo 7 la colaboración de la documentación de la obra ejecutada en la cual deben incorporarse las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, las cuales deben ser redactadas de conformidad con la normativa que les sea de aplicación. Dicha Ley define en su capítulo III a los distintos agentes que intervienen en el proceso de la edificación así como a sus obligaciones y responsabilidades. Entre las obligaciones de los propietarios están las de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento así como las de recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada. Por su parte, los usuarios, sean o no propietarios, están obligados a la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada. Las obligaciones de elaboración de dicha documentación concierne a la Dirección de la obra con la colaboración de los restantes agentes que han participado en la ejecución de la obra y su entrega al adquirente de la misma corresponde al promotor.

Siendo antecedente de la presente normativa el Decreto 59/1994, de 13 de mayo, por el que se regula el control de la calidad de la edificación y su uso y mantenimiento, éste establece unas normas de uso y mantenimiento en su

capítulo VI. No obstante, considerando la importancia de esta materia, reforzada por su inclusión en la citada Ley, se pretende una regulación más amplia y concreta mediante esta nueva disposición.

Se ha considerado necesario armonizar el presente Decreto con el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, definiendo un mismo ámbito de aplicación.

Por otro lado, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que regula entre otros las obligaciones del arrendador y del arrendatario es de referencia obligada en los casos de no ser el propietario el ocupante de la vivienda y viceversa.

Es por ello que el Gobierno de las Islas de Baleares, una vez consultados a los colectivos y organismos interesados, considera necesario dictar una norma con el objeto de facilitar la aplicación de la normativa y legislación referida en los apartados anteriores que desarrolle un Decreto en el que, por una parte, se establecen medidas que regulen el uso y el mantenimiento de los edificios y de las viviendas estableciendo también las obligaciones del usuario, del propietario y del promotor y que, por otra parte, defina las bases para la elaboración de las instrucciones de uso y de mantenimiento que en cada caso deberán concretarse.

Por lo expuesto, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transporte, con el informe del Secretario General Técnico, de acuerdo con el Consejo Consultivo de las Islas Baleares, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de día 9 de marzo de 2001.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito.

1. Es objeto del presente Decreto establecer medidas que regulen el uso y el mantenimiento de los edificios de viviendas y locales así como otros distintos a estos y destinados principalmente a albergar personas que se construyan en el territorio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

2. Para ello, se definen las obligaciones de los usuarios, propietarios, comunidades de propietarios y promotores de dichos edificios y se establecen las normas para la redacción y tramitación de las correspondientes instrucciones de uso y mantenimiento como parte de la documentación de la obra ejecutada definida en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, constituyendo toda ella el Libro del Edificio. (Véase artículo.7 Ley 38/1999)

Artículo 2. Aplicación de la normativa.

1 Las normas contenidas en este Decreto son de obligado cumplimiento en todos los edificios destinados a viviendas y locales de uso indeterminado o de aparcamiento de nueva planta así como en todas las viviendas o locales que sean objeto de obras de ampliación o de reforma que afecten a su distribución en un porcentaje de su superficie útil igual o superior al 60%, sea modificándola o sea reconstruyéndola, o que sean resultantes de un cambio de uso, es decir, todas las obras para las que se requiere la cédula de habitabilidad de primera ocupación o documento equivalente de acuerdo con el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. (Véase D 145/1997)

2. Los edificios y locales de usos distintos a los indicados en el apartado anterior y destinados principalmente a albergar personas deberán cumplir las exigencias establecidas para su uso y mantenimiento en las disposiciones específicas que las regulen. En el caso de edificios para los que no exista dicha reglamentación, las instrucciones para su uso y su mantenimiento deberán redactarse con idénticos criterios a los contenidos en esta disposición.

3. En los términos que en cada caso se establece en el título II, este Decreto obliga a los usuarios de las viviendas y de los locales, a los propietarios, a la comunidad de propietarios del edificio y al promotor.

TITULO II. OBLIGACIONES

Artículo 3. Obligaciones del usuario.

1. Son obligaciones del usuario la utilización adecuada de la vivienda o del local conforme a su destino así como su mantenimiento de acuerdo con las instrucciones de uso y de mantenimiento del edificio redactadas según lo prescrito en el título III. Cuando el usuario no sea el propietario de la vivienda o del edificio, dichas instrucciones le serán facilitadas por éste, limitándose, en este caso, las instrucciones de mantenimiento a las que no son por ley de estricta obligación del propietario (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos), así como las convenidas entre ambos.

2. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal deberá dar, igualmente el uso que corresponda a las partes comunes del mismo de acuerdo con las citadas instrucciones.

Artículo 4. Obligaciones del propietario.

1. Son obligaciones del propietario del edificio o de la vivienda o local su adecuada utilización y la conservación de sus condiciones de uso, ocupación, seguridad y habitabilidad así como su mantenimiento de acuerdo con las instrucciones de uso y de mantenimiento redactadas conforme a lo prescrito en el título III.
2. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, deberá dar igualmente el uso que corresponda a las partes comunes del mismo de acuerdo con las citadas instrucciones.
3. El propietario en el caso de no ser el ocupante del edificio o de la vivienda o local deberá entregar al usuario de la misma las instrucciones de uso incluyendo las de las partes comunes en el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal y de mantenimiento que no sean por ley de estricto cumplimiento por parte del propietario (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos) así como las convenidas entre ambos.
4. Asimismo, son también obligaciones del propietario: recibir, conservar y transmitir en su caso, la documentación en la que se acrediten las condiciones de legalidad, además de las indicadas de uso y mantenimiento del edificio y de sus partes, así como los seguros y garantías con que éste cuente.

Artículo 5. Obligaciones de la comunidad de propietarios.

1. Son obligaciones de las comunidades de propietarios: cumplir y hacer cumplir el uso adecuado y el mantenimiento del edificio y de sus partes de acuerdo con las instrucciones de uso y de mantenimiento definidas para el mismo de acuerdo con lo establecido en el título III. En particular es responsabilidad directa de dicha comunidad atender al mantenimiento de las zonas comunes del edificio así como los elementos constructivos e instalaciones que son también comunes al edificio de acuerdo con las citadas instrucciones.
2. Asimismo son también obligaciones de la comunidad de propietarios: disponer, conservar y transmitir, en su caso, la documentación en la que se acrediten las condiciones de legalidad, además de las ya indicadas de uso y mantenimiento del edificio y de sus partes, así como los seguros y garantías con que este cuente.

Artículo 6. Obligaciones del promotor.

1. El promotor deberá entregar a los adquirentes y, en su caso, a la comunidad de propietarios las instrucciones de uso y mantenimiento definidas de acuerdo con el título III. Deberá adjuntar a estas instrucciones la relación de

profesionales, de empresas e industriales, laboratorios y entidades de control de calidad de la edificación que intervinieron en el proceso de construcción del edificio así como de las casas suministradoras de materiales empleados en la misma. De la entrega de ambos documentos por el promotor y de su recepción por los adquirentes deberá quedar constancia expresa.

2. Mientras el promotor conserve la propiedad del edificio o de la vivienda, estará sometido a las obligaciones que corresponden a esta condición de acuerdo con el anterior artículo 4.

TITULO III.

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

Artículo 7. Generalidades.

1 - Las instrucciones de uso y de mantenimiento del edificio y sus instalaciones deberán ser redactadas conjuntamente por los técnicos que constituyen la Dirección Facultativa de la obra. Su elaboración deberá ser conforme a la normativa que sea de aplicación al edificio así como a las prescripciones del presente Decreto.

2. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, las instrucciones de uso y mantenimiento deberán elaborarse considerando su aplicación tanto a las zonas comunes como a las viviendas ubicadas en el mismo así como a los locales de uso indeterminado o de aparcamiento si los hubiere.

3. En los casos de ampliación, reforma o cambio de uso que se realicen en las condiciones expresadas en el apartado 2.1. del art.2 los documentos que incluyan dichas instrucciones se referirán como mínimo a las partes del edificio que se vean afectadas por dichas actuaciones.

4. Estas instrucciones se especificarán por tipos de elementos constructivos, instalaciones o partes de obra y se podrán elaborar a modo de manual o de fichas. Su elaboración deberá realizarse de acuerdo con los siguientes Arts. 8 y 9 y la guía para la redacción de las instrucciones de uso y mantenimiento de los edificios contenida en el anexo 1 de este Decreto.

Artículo 8. Instrucciones de uso.

Las instrucciones de uso deben fijar claramente los límites del mismo, indicándose en todo caso los usos permitidos.

Artículo 9. Instrucciones de mantenimiento.

1. Cada instrucción deberá conformar un programa de operaciones de mantenimiento, entre las que deben destacarse las de limpieza, las de conservación, las de revisión o inspección técnica y las de reposición o reparación señalándose en su caso su periodicidad.

2. Las instrucciones de mantenimiento irán acompañadas con un cuaderno de registro de operaciones, según el modelo del anexo II en el que el usuario, el propietario o la comunidad de propietarios, según el caso, en función de las correspondientes obligaciones de acuerdo con los respectivos arts.3, 4 y 5, deberán anotar de forma consecutiva aquellas operaciones que son definidas como registrables en las instrucciones, así como la fecha en que se realizaron.

Artículo 10. Tramitación.

1. La documentación relativa a estas instrucciones deberá presentarse a los Colegios profesionales competentes para su visado y será entregada al promotor juntamente con el certificado final de la obra, a su vez visado, y en el cual deberá constar la presentación y el visado de dicha documentación así como la obligación de su aplicación.

2. Habiendo obtenido los anteriores visados y en el momento de solicitar el certificado municipal de final de obras, el promotor deberá presentar un ejemplar de dicha documentación al correspondiente Ayuntamiento donde permanecerá archivado como matriz para la obtención de copias a instancia de los interesados.

3. Con el fin de que el adquirente de una vivienda o cualquier otro local o edificio sujeto a la obligatoriedad de obtener la cédula de habitabilidad o documento equivalente tenga constancia de las instrucciones de uso y de mantenimiento y de la obligación de su aplicación, deberá constar la referencia a dicha documentación, consignada en el certificado final de la obra de acuerdo con lo señalado el anterior apartado 10.1, en las cédulas de habitabilidad de primera ocupación o documento equivalente (documentación de calificación definitiva en las viviendas de protección oficial).

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Disposición Adicional Primera.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento del apartado 10.2. del art.10 de este Decreto.

Disposición Adicional Segunda.

Los Consejos insulares adoptarán las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento del apartado 10.3. del art.10 de este Decreto en lo que concierne a la cedula de habitabilidad de primera ocupación.

Disposición Adicional Tercera.

La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes adoptará las medidas oportunas que garanticen el cumplimiento del apartado 10.3 del art.10 de este Decreto en lo que concierne a la documentación de calificación definitiva de las viviendas de protección oficial.

DISPOSICIONES FINALES.

Disposición Final Primera.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes para dictar cuantas Disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición Final Segunda.

La presente disposición entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para todos los proyectos cuyo visado haya sido solicitado a partir de esa fecha y para todos aquellos obligados por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (Véase Ley 38/1999)

Palma, a 9 de marzo de 2001.

El Consejero de Obras Públicas, Vivienda Y Transportes

ANEXO I. Guía para la redacción de las instrucciones de uso y mantenimiento de los edificios

Las instrucciones para el uso y el mantenimiento de los edificios se redactarán en dos partes claramente diferenciadas:

- Memoria general
- Fichas de uso y mantenimiento

1.- MEMORIA GENERAL

1.1.- En la misma se recogerán las especificaciones técnicas correspondientes a los diferentes componentes constructivos de la edificación, debiéndose detallar como mínimo las relativas a los siguientes subsistemas:

- a) Acondicionamiento del terreno y cimentaciones.
- b) Estructuras en sus diferentes tipologías.
- c) Fachadas y particiones.
- d) Cubiertas.
- e) Revestimientos.
- f) Instalaciones.

1.2.- El citado documento deberá incluir al menos. los aspectos siguientes:

- a) Las características de los componentes de los subsistemas (resistencia característica del hormigón, límite elástico del acero, tipología de forjado, potencia instalación, etc.).
- b) Las condiciones de utilización y servicio de los diferentes subsistemas (sobrecargas de uso, flechas y asentamientos admisibles, deformaciones aceptables, humedad y temperatura interior admisibles, presiones, de servicio, etc.).
- c) La referencia a la normativa técnica que se ha considerado para la redacción del proyecto y la construcción de la edificación.

2.- FICHAS DE USO Y MANTENIMIENTO.

1. Estas se referirán a cada uno de los elementos constructivos, instalaciones o partes de obra y deberán recoger las siguientes instrucciones:

- Instrucciones de uso
- Instrucciones de mantenimiento.

2. Estas últimas a su vez comprenderán los siguientes conceptos:

- Operaciones de mantenimiento, destacándose las que deben ser registradas en el cuaderno de registro de operaciones
- Sistema de limpieza
- Revisiones a efectuar e inspecciones técnicas reglamentarias, las cuales deberán ser registradas en el cuaderno de registro de operaciones
- Periodicidad de las distintas opciones

Se completarán con:

- Prevención de posibles patologías
- Observaciones de interés

ANEXO II. Modelo de cuaderno de registro de operaciones de mantenimiento

(En preparación)