

Revista CONSUMER FROSKI

¿Te interesan nuestros contenidos? Suscríbete a nuestros boletines gratuitos

Introduce tu email para darte de alta en nuestros boletines

Llibre de l'edifici

Més garanties per als propietaris d'habitatges

És un equivalent a la ITV dels cotxes, que reflectirà des del primer maó que es col.loque fins a cada reforma de l'edifici

Quan ens disposem a adquirir un habitatge, les nostres possibilitats econòmiques, l'emplaçament de l'immoble i el bon estat aparent són els aspectes que determinen principalment decantar-nos-en per un o per un altre. La qualitat de la construcció de l'edifici queda sovint relegada a un segon pla, bé perquè no és fàcil informar-se sobre les condicions reals de manteniment d'un habitatge (estat de la façana, de la teulada...) i els problemes que ha sofert en el passat (esquerdes, humitats, filtracions o possibles defectes de construcció), bé perquè el preu elevat dels immobles construïts amb materials de primera impedeix que es compren. Com a solució a la falta d'informació sobre l'estat dels edificis i per a assegurar-ne la construcció i la conservació adequades, sorgeix de la mà de les institucions públiques el Llibre de l'edifici o de l'edificació, vigent des del 6 de maig de 2000.



Aspectes legals

Correspon a les comunitats autònomes regular i desenvolupar el contingut del Llibre de l'edifici i vetllar pel seu compliment, i aquesta és precisament una de les traves principals per a l'aplicació: a pesar que pot haver-hi inspeccions dels governs autonòmics per mitjà dels departaments d'Habitatge, de moment aquestes comprovacions amb prou feines es duen a cap. Algunes comunitats autònomes, com ara Madrid, Catalunya, País Basc, Navarra, Comunitat Valenciana, Extremadura o Galícia ja n'han regulat la qüestió, unes millor o amb més detall que d'altres. Aquesta llei, a més, no és retroactiva: l'obligatorietat de disposar del Llibre de l'edifici només s'aplicarà als immobles per als projectes d'obra dels quals es va sol.licitar la llicència d'edificació a partir de maig de 2000.

Què és el Llibre de l'edifici?

El Llibre de l'edifici consta de diversos volums que, a tall d'arxivadors, recullen tota la informació a què obliga la llei. Inclou les dades principals de l'edifici i és una eina molt útil no tan sols per als usuaris finals, sinó també per a arquitectes, aparelladors, promotors, constructors, immobiliàries, presidents de comunitats de veïns i administradors de finques. És un document equivalent a la ITV dels cotxes, que reflectirà des del primer maó que es col.loque, fins a cada ampliació, reforma o rehabilitació de l'edifici. Si es fa una obra a la façana, per exemple, el llibre recollirà les dades de l'empresa a la qual es va encarregar i els detalls sobre el treball efectuat. Ha de ser conservat a l'edifici, que per llei haurà de constar d'un armari comunitari amb pany on es guardarà. Als propietaris dels habitatges només se'ls lliurarà la part corresponent a les seues obligacions en matèria de conservació de l'immoble. Dins del llibre, destaca per la importància que té el document d'especificacions tècniques: essencial perquè es facen les operacions de conservació i manteniment destinades a assegurar la vida útil de l'immoble.

Quina informació conté?

Encara que no hi ha una coincidència absoluta entre totes les comunitats autònomes en el contingut, i les denominacions dels distints capítols poden variar, aquestes són les parts de què ha de constar el llibre d'edifici:

Dades bàsiques. La informació més general de l'edifici, relacionada amb les parts que intervenen en el procés de construcció: ubicació de l'edifici, promotors, autors del projecte, direcció de l'obra, constructor, llicències, dates de construcció, declaració d'obra nova, règim de propietat, càrregues reals i garanties.

Registre d'incidències. Capítol en què el president o l'administrador de la comunitat anotaran incidències com són canvis de la propietat (titularitat), data en què es registra la incidència,

elecció de nous presidents de la comunitat de propietaris, detalls sobre les reformes i rehabilitacions que afecten l'estat original de l'edifici, subvencions i beneficis concedits per a reparacions de l'edifici, assegurances contractades...

Calendari de manteniment. Es planifiquen les operacions de manteniment que s'han de fer al llarg de l'any, siguin obligatòries o recomanables. Per a recollir aquestes revisions es faciliten fulls en què ha d'aparèixer la data de realització i totes les dades del professional que treballarà a l'edifici, a més de la seua signatura i segell. Se segueix el mateix procés en cada operació.

Manual d'ús i manteniment de l'edifici. Es descriuen les característiques constructives de l'edifici i les instruccions d'ús i manteniment recomanables per a cada element concret. Un exemple:

Els elements que formen part de l'**estructura de l'edifici**, murs de càrrega inclosos, no es poden alterar sense el control del Tècnic de Capçalera. Aquesta prescripció inclou la realització de regates en els murs de càrrega i l'obertura de passos per a la redistribució d'espais interiors.

Manual d'ús i manteniment per a cada habitatge. És un resum de l'anterior, on s'exposen els temes directament relacionats amb el mateix habitatge. Es repartirà a cada membre que forme part de la comunitat de propietaris. Exemples:



Façana. No es pot alterar (tancar balcons, obrir finestres noves, instal.lar tendals o rètols no apropiats) sense comptar amb el vist-i-plau de les ordenances municipals i l'aprovació de la comunitat de propietaris. Als balcons i galeries no s'han de col.locar càrregues pesades, com ara jardineres o materials emmagatzemats. També s'hauria d'evitar que l'aigua que s'utilitza per a regar gotege per la façana.

Acabats de la façana. Hem d'evitar tractar les parets de façana on es trobe el nostre balcó o la nostra galeria amb colors diferents als de la resta de la façana. En tot cas, cal el permís de la comunitat de propietaris.

Carpeta de plànols i memòria constructiva. Conté els plànols de l'alçat, seccions, fonamentació i estructura de cada una de les instal.lacions de l'edifici, tal com van ser executats a l'obra, i reflecteix les possibles modificacions al projecte original.

Arxiu de documents. Recull tots els documents relatius a l'edifici que han sigut recopilats des de la construcció, i es classifiquen i es registren convenientment. Es tracta de les llicències i el Certificat Final d'Obra, l'escriptura pública de declaració d'obra nova, els documents de garanties i pòlisses d'assegurances, la divisió de la propietat i càrregues reals, i els documents que justifiquen la realització de les operacions de reparació.

Altres documents que també s'hi inclouen:

- Trasllet de les anotacions que es fan en el Llibre d'Ordres, com ara les incidències més significatives.
- Els plànols de l'edifici
- Les qualitats dels materials utilitzats, a més de les garanties que emeten els constructors i els proveïdors o subministradors sobre la qualitat de les activitats i els materials.
- Normes d'actuació en cas d'emergència.



Accessibilitat Titulars RSS Hemeroteca Mapa web Qui som? Escriu-nos

En **CONSUMER.es EROSKI** ens prenem molt en serios la privadesa de les teves dades, **avis legal**. © Fundació EROSKI