

Medio: Togas.biz

Sección: Inmobiliario, urbanismo y construcción

Temática: La otra cara de la Propiedad Inmobiliaria

La otra cara de la Propiedad Inmobiliaria

Obligaciones a cargo de los propietarios y usuarios en el marco de la LOE

RAFAEL GÓMEZ DE LA SERNA Y VIÑAS

IGNACIO ALONSO-CUENILLAS FORTUÑO

ABOGADOS DE LEXLAND - BARCELONA

A día de hoy no resulta posible analizar

la realidad jurídica de la edificación en

nuestro país sin hacer referencia a la

Ley 38/1999, de Ordenación de la

Edificación (LOE), norma que, en su

día, vino a paliar el vacío existente en

un sector tradicionalmente fuertemente

de regulación legal específica.

Este especial marco normativo ha

dado lugar durante los últimos años a

una profusa literatura jurídica que, sin

embargo, frecuentemente ha dejado

de lado en sus análisis los esfuerzos del

legislador en hacer entender a los ciudadanos

qué es la propiedad de un inmueble

y, además de derechos, conlleva una

serie de obligaciones y deberes que

modifican la concepción tradicional

de titularidad liberal y hereditaria del

derecho romano, determinando su uti-

lización racional y mantenimiento en

un estado de conservación adecuado.

Respecto de las obligaciones relativas

al uso de la edificación, cabe destacar

que, en la actualidad, la edificación en con-

servación de seguridad, salubridad,

higiene y ornato público.

El incumplimiento por parte de los

propietarios de estas obligaciones de uso y

mantenimiento de la edificación puede

provocar que, ante una eventual resolu-

ción de responsabilidad por vicios

de construcción, los propietarios

de un inmueble sean considerados

responsables de los daños que

adquiera el inmueble, aun cuando

éstos no sean propietarios de la

edificación.



do, ya sea el propietario, ya una persona que con su consentimiento, haga uso del inmueble.

Como consecuencia de la anterior, la LOE, en su artículo 16.1, establece la obligación de los propietarios de conservar toda la documentación que les haya sido facilitada con relación a una edificación, y entregarla a los sucesivos adquirentes de la misma, a fin de que éstos puedan cumplir con sus obligaciones de conservación y mantenimiento a su cargo, garantizando al mismo tiempo el acceso de los usuarios de la edificación a dicha documentación, a fin de que también éstos puedan dar cumplimiento a sus eventuales obligaciones.

Por su parte, el artículo 7.º LOE establece que dicha documentación quedará integrada en el Libro del Edificio, instrumento que el promotor debe formalizar y entregar a los adquirentes de un inmueble, y éstos mantener actualizado durante toda la vida útil del mismo, adhiriéndose a la cuenta de documentación, resultado de las obras de ampliación, reforma o rehabilitación de la finca, o sus ele-

mentos que puedan llevarse a cabo. ■

INFO

LEXLAND ABOGADOS

Eroskoina

Tel.: +34 932 404 011

barcelona@lexland.es

Madrid

Tel.: +34 917 811 015

madrid@lexland.es

Sevilla

Tel.: +34 954 502 848

sevilla@lexland.es

Marbella

Tel.: +34 952 77 88 99

marbella@lexland.es

Londres

london@lexland.co.uk

www.lexland.es