

PROTECCION DE LA EDIFICACION Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR: LA LEY CATALANA 24/1991, DE 29 DE NOVIEMBRE, SOBRE LA VIVIENDA

CARLOS J. MALUQUER DE MOTES BERNET
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Barcelona

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II. EL PROCESO EDIFICADOR. 1. ¿Dónde se construye? 2. ¿Cómo se construye? 3. Capacidad y habilitación. 4. Garantías para la inscripción registral. 5. La "carta de garantía" de una posible transmisión. III. DE LA PUBLICIDAD, INFORMACIÓN Y DE LA OFERTA. 1. De la información en la oferta para la venta. 2. Información de la oferta para alquiler. IV. DE LA FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS. 1. Venta de viviendas en proyecto o en construcción. 2. Venta de viviendas construidas. 2.1. El Libro del Edificio. 3. Alquiler de una vivienda. V. DEL USO, CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA.

I. INTRODUCCIÓN

La ley catalana siguiendo la pauta marcada por el artículo 34 de la Constitución, considera que uno de los grandes desembolsos que tiene que sufrir una familia lo constituye los gastos para la obtención de una vivienda digna, por lo que declara que forma del deber de la Generalitat la posibilidad de que el ciudadano pueda acceder a esa vivienda digna que, como derecho, está reconocido constitucionalmente.

Para ello se propone establecer una serie de cualidades de carácter técnico y jurídico para que los futuros consumidores puedan tener acceso a la realización de ese derecho constitucionalmente reconocido,

proponiéndose por ello el conseguir que existan viviendas que sean aptas por su situación para que puedan ser objeto de uso residencial y que dichas edificaciones siempre ostenten unos requisitos de construcción y habitabilidad, dignos, suficientes y con las condiciones de calidad precisas.

Sin embargo, aún se produce otro factor para poder alcanzar dichos objetivos. Se trata de la protección al consumidor o usuario por medio del hecho de que éste disponga de la claridad informativa suficiente y necesaria sobre la condición de la vivienda, cualidades que posee, circunstancias de la zona en donde está ubicada, e información y garantía suficiente sobre su situación jurídica, sus condiciones de adquisición y todos los datos precisos necesarios para que la persona pueda adquirir en las mejores condiciones de información y publicidad todo aquello que sea preciso para una adquisición correcta y la posibilidad de su ingreso y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad con la mayor garantía.

Para el cumplimiento de estas finalidades, la ley parte de un concepto de vivienda. Esta se considera a cualquier construcción fija destinada a ser residencia de personas físicas o utilizada como tal, con independencia de que se desarrolle en la misma otros usos (1).

La ley contempla la vivienda no como una edificación ya terminada y acabada, sino como el resultado de un proceso que comprende tanto la previsión en el planeamiento, como su realización o incorporación al tráfico jurídico que, finalmente es ofrecida y quizá, adquirida por el usuario comprador.

Ello determina a la norma a contemplar ese inicial proceso de realización de la vivienda que comienza ya por prever la existencia de un profesional que se dedica como actividad a la promoción de viviendas, lo que comporta la necesidad de definir y concretar el concepto de promotor. De este modo, constituye promotor toda aquella persona, ya sea física o jurídica que decide, programa o impulsa la construcción o rehabilitación de una vivienda, suministrándola al mercado inmobiliario, para proceder a la transmisión de su titularidad dominical, ya sea por medio de su adjudicación o cesión, o mediante cualquier otra clase de título.

La promoción se contempla como una actividad profesional realizada por personas que cumplen unos determinados requisitos específicamente determinados para cada promoción pero que, a su vez, pue-

(1) Relacionarse con el concepto de vivienda que en el artículo 2 establece la nueva Ley estatal de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.

den estar inscritos con carácter estable en un registro administrativo que se determinará y concretará específicamente para este tipo de actividad.

Existe un marcado y profundo grado de intervencionismo administrativo en este deseo de regular la actividad de promotor de vivienda procurando darle a la misma el mayor grado de profesionalidad posible.

Pero la temporalidad y el interés propio del no profesional no puede quedar excluida, y es por ello que también considera como promotor, a aquella persona o personas que, para satisfacer sus propias necesidades de vivienda, ya sea de forma individual o colectiva, promueve la realización de éstas (art. 3.3.).

Pero siempre, ya sea la actividad de promoción de tipo profesional o estrictamente personal, para poder llevar a cabo la promoción o realización de una vivienda, será necesario la ostentación de una serie de requisitos previos, cuya presencia va a asegurar la normal realización y dignidad del propio proyecto. Estos requisitos se concretan en:

a) Estar en posesión de los derechos suficientes y necesarios sobre un terreno o suelo que faculte para que en él se construya.

b) Haber solicitado y obtenido de las correspondientes Administraciones las licencias y las autorizaciones precisas, para poder llevar a cabo una edificación.

c) Haber designado los técnicos competentes para la realización del proyecto y la dirección de la obra.

Pero tal y como lo contempla la ley, la función del promotor es una posición de responsabilidad general, pero no de realización material de la obra determinada, la cual debe ser llevada a cabo por el constructor y por los industriales colaboradores. Consecuentemente, la ley también define a estos últimos y entiende por constructor de viviendas, a toda aquella persona física o jurídica, debidamente habilitada que ejecuta la edificación o rehabilitación en su totalidad coordinando los trabajos que en la edificación realicen los industriales colaboradores (art. 4) definiendo finalmente a éstos, como a aquellas personas, ya sean físicas o jurídicas, que , siempre debidamente habilitadas, asumen la realización de una parte importante y específica del proceso constructivo y siempre bajo la coordinación del constructor y principalmente bajo las órdenes de la dirección facultativa (art. 5).

II. EL PROCESO EDIFICADOR

Es preciso especificar mínimamente que la ley pretende intervenir en lo que constituye el proceso edificador, para lo cual toda construcción de viviendas ha de llevarse a cabo de conformidad con los criterios de planificación urbanística y teniendo siempre presentes las normas sobre el uso del suelo y la edificación. Este intervencionismo administrativo es importante como una manifestación de mayor garantía al usuario ya que el cumplimiento de la normativa y de las ordenanzas siempre determinará una mayor seguridad y calidad de la vivienda que se incorpora al tráfico jurídico, para ser adquirida o utilizada por otro título por el usuario.

Consecuentemente con este criterio la ley establece que ninguna vivienda puede situarse en zonas expuestas a acciones devastadoras, insalubres, molestas o peligrosas, que puedan generarse por las acciones de la naturaleza o por las instalaciones existentes. De encontrarse el suelo en el que se planifica la vivienda en alguna de dichas situaciones, podrá llevarse a cabo la edificación siempre que se realicen las medidas correctoras y protectoras necesarias y adecuadas.

1. *¿Dónde se construye?*

Es por ello que se exige que el suelo que quiere utilizarse y esté calificado para ser utilizado en uso residencial ha de cumplir determinados requisitos, como permitir que la ubicación de las viviendas, el consumo energético y su mantenimiento, no comporten unos gastos extraordinarios y desproporcionados en un sistema de construcción normal y en relación con la zona climática, que dicho suelo esté protegido de posibles acciones devastadoras, molestas o peligrosas (art. 7).

Como garantía para el futuro usuario, la documentación de la planificación de las viviendas ha de constar la existencia de foco de riesgo, los motivos del mismo y las medidas correctoras y preventivas existentes y realizadas o que se piensan realizar, así como la infraestructura urbanizadora generalmente exigida. Estas medidas podrían ser ineficaces si no existiera un mecanismo de control por parte de las Administraciones competentes, por lo que la ley (art. 8) contempla que las Administraciones puedan ordenar y promover la ejecución de las obras de infraestructura que sean necesarias para impedir o corregir aquellos defectos que puedan perjudicar a las viviendas, incluido la

declaración de impacto ambiental correspondiente, a fin de evitar que disminuya el nivel de habitabilidad de las viviendas.

2. *¿Cómo se construye?*

La construcción de una edificación debe llevarse a cabo en armonía con su entorno urbano o natural (art.9). Este respeto constituye el principio general que, en el fondo, se determina por las licencias administrativas ya otorgadas y el cumplimiento de las normas técnicas sobre edificación y rehabilitación. Este respeto al entorno constituye un principio general de toda edificabilidad cuya potenciación y respecto se lleva a cabo principalmente por el Ayuntamiento correspondiente. A este le corresponde recibir y analizar el correspondiente proyecto de carácter ejecutivo para la edificación y el programa de control de calidad.

En este proyecto de obra nueva o de rehabilitación de las ya existentes siempre se ha de hacer constar el número de viviendas que se quiere construir o rehabilitar, así como la superficie útil de cada una de ellas (art. 9.3). Siempre la superficie útil es el criterio normal y habitual de medición de la superficie de una vivienda establecido de acuerdo con las normas de habitabilidad (art. 17).

Así pues, junto al principio general de respeto al entorno en el que se construye la edificación, puede hablarse de un principio específico que tiene un carácter más eminentemente técnico: proyectos de edificación, seguridad, y calidad, que tienen que contener todos aquellos aspectos técnicos, económicos y legales que les sean de aplicación. Evidentemente el elemento de la calidad es un factor preciso de garantía para el usuario cuya vigilancia y control corresponde a la persona técnica competente establecida (art. 11). Es ella la obligada a comprobar el cumplimiento de las cualidades que se hayan establecido por la legislación, así como la recepción de los materiales, su idoneidad y la adecuada y segura ejecución y utilización de los mismos y de la obra en general (art. 11).

3. *Capacidad y habilitación.*

Se destaca en diversos puntos de la ley la preocupación por la capacidad y habilitación de los agentes o técnicos que intervienen en todo el proceso de construcción. Ciertamente se habla de capacidad

técnica, pero esta es exigida en todos los niveles de actuación. Por ello siempre ha de concretarse específicamente quienes son los técnicos intervinientes, con independencia de la dirección facultativa, evidentemente también técnica. La capacidad y habilitación de cada técnico en su función que realiza constituye una garantía para el futuro usuario, ya que tiene la seguridad de que en principio la obra se ha llevado a cabo adecuadamente y, a su vez, el nacimiento de una responsabilidad exigible.

En consecuencia con el cumplimiento de los requisitos y exigencias establecidas se otorgará la cédula de habitabilidad o el certificado de calidad definitiva de las viviendas que acredita que una vivienda cumple los requisitos de habitabilidad y solidez precisas y que se encuentra en situación y puede ser considerada apta para ser destinada a residencia humana. Nunca podrá ocuparse una vivienda hasta que no se haya obtenido previamente la cédula de habitabilidad. Este requisito también será necesario respecto de las viviendas que se ocupen con posterioridad a la primera ocupación (art. 13).

4. Garantías para la inscripción registral

De hecho si se piensa principalmente en la construcción de un edificio, siempre se dirá que estamos en presencia de una obra nueva y consiguientemente habrá el deseo de que la misma conste en el Registro de la Propiedad e, incluso, se establezca la división horizontal en su régimen jurídico.

Pero para poder concretar mayormente la garantía del usuario, la ley establece unos parámetros de obligado cumplimiento, como son:

a) La necesidad de proceder a la descripción del inmueble en todas las escrituras públicas de obra nueva y de división horizontal, la cual se ha de ajustar a lo determinado en la correspondiente licencia.

b) La necesidad de la exigencia por parte de los Notarios y los Registradores de la Propiedad de la licencia de edificación, así como una certificación extendida por el técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme al proyecto inicialmente establecido, para que pueda ser testimoniada en la correspondiente escritura. Sin el cumplimiento de este requisito no se autorizará una escritura ni se inscribirá (art. 14).

5. La "carta de garantía" de una posible transmisión

El deseo de ofrecer una máxima seguridad al futuro usuario lo contempla siempre inicialmente la ley desde el prisma del promotor. Será éste, en la medida en que es considerado como vendedor de viviendas sea de nueva creación o de rehabilitación, a quien se le impone la necesidad de establecer una garantía en favor de los futuros adquirentes.

Esta garantía, que será denominada "carta de garantía" se establece con la finalidad de que pueda cubrir la posible responsabilidad para la reparación de los defectos de la construcción y los daños que puedan producirse directamente sobre la vivienda, sin que se pretenda absorber la determinación de una posible garantía por vía civil.

Aquí se trata de establecer una garantía con anterioridad a cualquier acto de cesión o de transmisión, que venga a cubrir unos posibles defectos de la construcción. Esta garantía se exige al promotor y no a los realmente intervinientes en la construcción, pero sí que se reconoce al promotor la correspondiente acción para poder repetir contra dichos intervinientes, en la medida de su responsabilidad, ya lo fuere el constructor, los técnicos, los industriales colaboradores o cualquier otra persona que haya intervenido en la construcción.

La garantía viene atribuida al individuo por su condición de promotor y se mantiene siempre aunque se produzca la extinción de la personalidad del promotor, siguiéndose de este modo la filosofía de la normativa comunitaria. La ley no especifica que clase de garantía se exigirá, ni que período de tiempo tiene el promotor para constituirla, ni la cuantía de la misma. Todo ello, a pesar de su importancia, queda remitido a una posterior especificación que se realice por medio de reglamento.

Pero además del propio hecho en sí, la carta de garantía tiene importancia en el ámbito notarial y registral. La ley establece la obligación de los notarios y registradores de la propiedad de exigir al promotor vendedor la realización de la misma, para poder autorizar una escritura o inscribir en el Registro, y que se acompañe testimonio de la misma en todas las escrituras de transmisión de vivienda (art. 15).

III. DE LA PUBLICIDAD, INFORMACIÓN Y DE LA OFERTA

La ley presenta un marcado carácter detallista referente a las manifestaciones externas que el promotor realice a efectos de relacionarse

con personas interesadas en la adquisición de una vivienda. En este contexto resulta de gran importancia la información y la publicidad que se realice. De ello resulta la contundencia de la ley en establecer de forma clara que siempre, la información que se facilite ha de estar presidida por los principios de objetividad y veracidad.

No deja de ser cierto que la objetividad en la información podrá siempre tener un cierto matiz de relatividad, ya que quien realiza la publicidad y facilita información no deja de ser un profesional que realiza una actividad empresarial y que ésta consiste, precisamente, en plantear a la persona interesada las cualidades ventajosas que se le pueden derivar de una adquisición. Pero, aún así, nos parece importante destacar la especificidad del principio de veracidad. Que dentro de la objetividad existan ciertos matices subjetivos no por ello se infringe este principio de objetividad, pero que no se diga la verdad, esto sí que infringe estos principios generales. Informar verazmente es decir y enseñar la vivienda tal como es; o sea, referirse a una cosa, la vivienda sin alterarla en lo más mínimo. Así se ha de informar auténticamente, no alterar ni inducir a confusión (art. 16).

Por ello, desde el punto de vista de la superficie, si se refiere a aquella que posee una vivienda, siempre ha de referirse a la superficie útil (art. 17). Y si se da publicidad o se informa, siempre se ha de expresar con claridad el precio real de la misma y los conceptos que en dicho precio se consideren incluidos. Ante una posible falta de celeridad en esta especificación, la norma entiende que el silencio del informador significará que se consideran incluidos, las tasas, los impuestos y aquellos gastos que legalmente van a cargo del comprador (art 18.1).

Llega a precisar la ley que si en esa información generalizada o oferta se presenta la posibilidad del pago aplazado del precio por parte del comprador, el oferente ha de informar de forma conveniente y especificar en detalle si este aplazamiento produce intereses a su favor y de que forma se llevan a cabo y se aplican. Lógicamente ante la falta de especificación ha de entenderse que los intereses han de ser abonados únicamente respecto de las cantidades pendientes (art. 18.2).

1. De la información en la oferta para la venta

La información veraz como principio determinante de la protección al usuario o futuro comprador tiene unas manifestaciones particulares que quieren ser puestas de relieve por la ley. Se trata de facili-

tar toda una específica información que puede comprenderse bajo la denominación de "condiciones generales" orientada hacia la venta específica de una vivienda.

En este sentido toda oferta ha de especificar las características de dimensión y diseño, el nivel de calidad de la construcción y el grado de aislamiento térmico y acústico. Además en las determinadas condiciones generales ha de quedar específicamente determinada la situación jurídica de la finca, con especificidad respecto a su titularidad jurídica, las cargas o gravámenes que pudiera tener el inmueble, las condiciones de su uso, los servicios que comportase la vivienda, los gastos previsibles de mantenimiento, las condiciones económicas y de financiación, los impuestos y, finalmente, cualquier otra información que sea exigible (art. 19.1), a lo que añadimos nosotros, la necesidad de constatar la existencia del seguro correspondiente y especificar si el inmueble en su conjunto está constituido en régimen de propiedad horizontal.

Por lo que se advierte, se exige en estas condiciones generales una información específica de naturaleza distinta. Por un lado, es preciso dar a conocer unos detalles de carácter técnico que afectan materialmente al objeto; por otro, se precisa una explicación de carácter jurídico contemplada desde un prisma estrictamente civilista, en la medida en que afecta a la situación y naturaleza jurídica de la propia vivienda, principalmente titularidad, cargas y régimen. Por ello será preciso incorporar a esta última toda aquella información relativa a las licencias y a las autorizaciones administrativas, en donde se especificará los datos de la propia construcción y aquellos otros referentes a la garantía obligatoria (art. 19.2).

2. Información de la oferta para alquiler

Si bien la ley piensa generalmente en la construcción de viviendas y en la rehabilitación de las mismas, no se ha escapado al sentir del legislador que el destino final de ellas, no tiene porque ser necesariamente la disposición para la adquisición por compradores usuarios, sino que cabe también en función de los criterios de mercado u otros factores, que la vivienda de nueva construcción o rehabilitada sea explícita al exterior para que sea objeto de alquiler temporal por los usuarios.

Esta circunstancia no exime de la aplicación de las normas anteriormente contempladas y, específicamente, sobre la aplicación de los

principios generales sobre la objetividad y veracidad en la información que se ha de facilitar al potencial arrendatario usuario.

Es por ello que la norma (art. 20) contempla de forma específica la oferta de viviendas en régimen de alquiler, para determinar que esta última ha de concretar las características, los servicios y las instalaciones de que dispone la vivienda y las condiciones de su uso. Lógicamente a estas condiciones materiales o características de la unidad de alquiler hay que añadir las especificaciones jurídicas, como el importe de la renta contractual, la posible revisión de la misma y su fórmula, si es que se piensa establecer, el tiempo de vigencia del contrato y las cantidades que se repercuten al posible arrendatario como consecuencia de los servicios de que la vivienda dispone (2). Evidentemente, para poder ofrecer una vivienda en alquiler siempre ha de estarse en posesión de la correspondiente cédula de habitabilidad.

IV. DE LA FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS

La especificidad y el detallismo de la ley resulta de un grado de meticulosidad extrema, puesto que el deseo de proporcionar una máxima seguridad y protección al usuario, la convierte en una norma excesivamente detallista y reglamentada. Estas circunstancias se evidencian en mayor grado cuando la propia ley diferencia dentro de capítulos distintos entre los necesarios y detallados requisitos de la oferta y los precisos requisitos para la venta o alquiler de la vivienda, que nos obliga a nosotros a su diferenciación en títulos distintos.

1. Venta de viviendas en proyecto o en construcción

La ley apunta de forma interesante la diferenciación entre la venta de una vivienda ya construida de aquella en que el comprador solamente puede contemplar el proyecto o plano, dado que aún no se ha llevado a cabo su construcción.

Por considerar que el usuario de este último sistema también es merecedor de un grado de protección, quizá mayor, la norma separa las exigencias y garantías que considera oportunas respecto de una vivienda ya construida, de las que serán precisas en los supuestos de

(2) Habrá de tenerse en cuenta el Título II de la nueva Ley estatal de Arrendamientos Urbanos.

vivienda futura, ya que entiende que en estas últimas, el grado de posible abuso y frustración del usuario puede ser mayor.

Partiendo de esta diferencia, se entiende que la formalización de un contrato respecto de una vivienda futura el promotor trabaja con las cantidades o importes que recibe de los adquirentes, por lo que es preciso garantizar que efectivamente dichas cantidades van a aplicarse estrictamente en la construcción de las viviendas proyectadas y vendidas.

Por este motivo será estricta en la especificación de los requisitos previos para poder llevar a cabo un proyecto de esta naturaleza, exigiéndose con precisión que se esté en posesión de la licencia de obras de ejecución inmediata, que se disponga de un título justificativo suficiente de la titularidad de los terrenos sobre los cuales se pretende llevar a cabo la promoción de las viviendas y que exista un proyecto técnico completo de ejecución de la edificación.

A estos requisitos necesarios para llevar a cabo la promoción de las viviendas será preciso añadir que tiene que existir unas previsiones concretas y específicas respecto a los plazo de terminación y entrega de las viviendas construidas, el régimen jurídico a que se someterá el conjunto de viviendas, las servidumbres, cargas y gravámenes que puedan existir y afectar a la edificación, y las condiciones económico-financieras de la compraventa que se realiza (art. 21).

También hay que señalar que si el régimen que se establece en la edificación constituye el de propiedad horizontal, será preciso señalar el coeficiente de participación de cada vivienda respecto de la totalidad del inmueble y, dado que ello determinará la constitución de una comunidad de propietarios, habrá que acompañar al formalizar el contrato de compraventa un proyecto de estatutos de la futura comunidad o unas reglas mínimas iniciales, para iniciar su funcionamiento en el futuro, si los estatutos pertinentes no han sido aún redactados.

Sin entrar en mayor detalle la ley menciona en este artículo 21.3, que en las promesas de venta y en las opciones de compra se tendrán que consignar los requisitos que hubieran quedado pendientes, de los anteriormente mencionados. Y dado que esta mención se realiza en el artículo referente a la venta de cosa futura, parece que le está dando a la figura de la promesa y de la opción de compra un estricto carácter de precontrato de cosa futura, en donde se quiere señalar que conste con mayor certeza las especificaciones de la futura edificación para una mayor seguridad y garantía.

Pero como se había puesto de manifiesto con anterioridad, el promotor recibe dinero a cuenta de los adquirentes y debe garantizarse su

aplicación a la propia construcción de la vivienda. Con esta finalidad la ley establece (art. 22), que las cantidades anticipadas deben quedar depositadas en una entidad bancaria y consignadas en una cuenta especial, absolutamente diferenciada de cualquier otra cuenta corriente que pudiera tener el promotor, para que únicamente pueda disponerse para ir satisfaciendo las necesidades y gastos propios de la construcción.

Evidentemente el importe que van satisfaciendo los adquirentes pasa a disposición del promotor que, en consecuencia, lo hace suyo. Pero se produce una limitación en su disposición, ésta no es libre. Está absolutamente dirigida hacia el pago de gastos o facturas que produzca el constructor o los industriales colaboradores de la construcción. De este modo, para el promotor, se produce no una limitación en su cuantía sino en el tipo de disposición. Es un límite a la facultad de disponer, aunque la propia norma no establece como se lleva a cabo el control de esa limitación en la disposición (3).

2. Venta de viviendas construidas

Cuando ya se trata exclusivamente de proceder a la venta de una vivienda ya construida, y teniendo en cuenta las garantías que para el usuario comprador ya tiene establecidas respecto de la oferta previa, la norma (art. 23) establece la necesidad de que se produzcan determinados requisitos, generalmente de carácter administrativo y que se refieren al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras, en la necesidad de disponer de las autorizaciones administrativas para la ocupación de la vivienda y de ostentar la certificación pertinente extendida por los técnicos respecto a la calidad de los materiales utilizados.

Pero también son necesarias la especificación de una serie de circunstancias de carácter jurídico, como es la constatación del régimen jurídico del edificio, la especificación de haber estado dividido el crédito hipotecario existente sobre el mismo, concretándose la responsabilidad de cada una de las viviendas y, lógicamente, la existencia de servidumbres o cargas reales que aún afecten a la vivienda en el momento de la venta.

(3) Sobre el alcance de esta materia puede verse Caballero Lozano, José M^a. *Las prohibiciones de disponer. Su proyección como garantía de las obligaciones*, J. M. Bosch Editor, S. A. Barcelona, 1993.

En este sentido, la propia ley piensa ya que la formalización del correspondiente contrato de compraventa dará lugar a una auténtica enajenación de la vivienda y precisa en su artículo 26 toda aquella documentación que debe ser entregada directamente al adquirente de una vivienda. Así: cédula de habitabilidad o de calificación definitiva, estatutos y normas de la comunidad de propietarios, si la propiedad está dividida horizontalmente, un plano de la vivienda en donde, además, esté especificada la red eléctrica, de agua, de comunicaciones y de otros servicios, la descripción de los materiales utilizados, la lista detallada de los técnicos, constructores e industriales que haya intervenido en la ejecución del edificio, la garantía de la vivienda y la documentación referente a la hipoteca.

2.1. El Libro del Edificio

Pero lo que realmente quiere destacar la ley en defensa y protección del consumidor lo constituye el documento, denominado Libro del Edificio (art. 25), en donde conste los datos principales de la totalidad del edificio y, de forma específica, en éste se tendrá que hacer constar todas las referencias a la identificación del edificio y de su construcción, los datos de identificación de las personas que hayan intervenido en la realización de la edificación; promotor, constructor, técnicos, dirección de la obra; el régimen jurídico del edificio con especificación de las cargas reales existentes y los estatutos de la comunidad si el edificio está constituido en régimen de propiedad horizontal.

Finalmente, el llamado DET (Documento de las especificaciones técnicas) debidamente firmado por el técnico en donde se especifican todas las características y detalles de las redes, instalaciones, sistemas de seguridad existentes que afecten o, individualmente a una o varias viviendas, o al edificio en su conjunto. El Libro del Edificio que lo puede recibir un adquirente usuario o la Comunidad de Propietarios en cuanto ya se haya constituido, pretende ser el mecanismo que registre la vida del edificio y debe hacerse constar las incidencias que se produzcan y las reformas que se lleven a cabo.

3. Alquiler de una vivienda

También en materia de arrendamiento de viviendas la norma intenta establecer una serie de mecanismos de garantía y protección

para el arrendatario usuario. De este modo, destaca la necesidad de la presencia de unos requisitos previos (art. 24), como son el haber obtenido la autorización preceptiva para que la vivienda sea ocupada y que el edificio disponga de la correspondiente conexión a los servicios de suministros generales.

A la vez, desde el prisma de la exigencia al futuro arrendatario se establece la obligatoriedad de la prestación de una fianza en la cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en los arrendamientos de viviendas o de dos mensualidades en los arrendamientos de viviendas amuebladas (4). La fianza será depositada en la Generalitat de Catalunya en la forma en que se establezca en un reglamento (5).

Existiendo, pues, las condiciones para el arrendamiento de la vivienda, el artículo 28 contempla el hecho de formalizarse el pertinente contrato de cesión del uso. Llama la atención la diferencia en la terminología de este precepto, pues da a entender que pretende comprender un mayor número de situaciones (arrendamiento, mera cesión, usufructo, etc.) de la especificidad del anteriormente mencionado artículo 24, que solamente contempla la cesión de una vivienda para ser arrendada. Esto nos plantea, entre otras dudas, si a las situaciones de cesión distintas del arrendamiento se les aplicaría o no la exigencia de la prestación previa de fianza.

Respecto de esa formalización del contrato a que hacíamos referencia, y para mayor garantía del usuario, el propietario debe facilitar al cesionario los documentos que administrativamente sean precisos para poder ocupar la vivienda, el reglamento de la comunidad si la propiedad del edificio está sometida al régimen de propiedad horizontal, la lista de los elementos del edificio cuyo mantenimiento corresponde al cesionario, una descripción de la vivienda con la indicación de la superficie útil y unas instrucciones y reglas de conservación y uso de las instalaciones.

También es preciso remarcar la particularidad del contrato. Este tiene que tener un plazo de duración y un mecanismo expresivo del régimen de pre-aviso, de su extinción, una indicación del precio de la cesión, de su posible revisión si se establece y una especificación de los servicios que como accesorios puedan existir y su importe, si no se

(4) Téngase presente el artículo 36 de la Ley estatal de Arrendamientos Urbanos, que unifica la entrega de la fianza en metálico en una mensualidad con independencia de si la vivienda es o no amueblada.

(5) Concuera con la Disposición Adicional Tercera de la Ley estatal de Arrendamientos Urbanos, que se refiere al Depósito de fianzas.

considera comprendido en el precio global estipulado. Finalmente debe facilitarse al cesionario el nombre y dirección del administrador del propietario, si es que existe, y del administrador de la comunidad de propietarios.

V. DEL USO, CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA

El artículo 30 de la ley nos determina que "los propietarios y los usuarios de las viviendas están obligados a utilizarlos y conservarlos de conformidad con su destinación". De este modo, no se está hablando de que ha de llevarse a cabo el uso conforme con la destinación que había establecido el propietario, sino que la destinación, que la establece el propietario (6), se presume que consiste en la habitabilidad de la vivienda puesto que, de acuerdo con el artículo 2, vivienda es toda construcción destinada a ser residencia de personas físicas.

En este contexto, el propietario siempre debe preocuparse por las condiciones de seguridad de su vivienda y está obligado a asegurarla como mínimo, del riesgo que se derive de causas fortuitas, de fuerza mayor y de daños contra terceros.

Pero un aspecto importante que se quiere destacar por la ley es la rehabilitación de las viviendas. Esta siempre va dirigida a conseguir una mejor adecuación o mejora constructiva funcional o de habitabilidad de las edificaciones dedicadas a uso residencial (art. 31).

Las obras de rehabilitación pueden afectar tanto a los elementos comunes de los edificios como a los elementos privativos de las viviendas, y las exigencias respecto a las promociones de obras de gran rehabilitación se equiparan a las establecidas para la transmisión de vivienda, siendo de aplicación los preceptos contenidos en el Tít. II (arts. 15 a 29) de la ley.

Finalmente, las obras de rehabilitación y de adaptación y la conveniencia de su realización pueden pactarse libremente por el propietario y el usuario, siempre que se obtengan las autorizaciones administrativas necesarias (arts. 32 y 35).

Para terminar, mencionar únicamente que el Título IV y V de la ley

(6) En materia de destinación Maluquer de Motes Bernet, Carlos J., *Los conceptos de "sustancia", "forma" y "destino" de las cosas en el Código Civil*, Editorial Civitas, Madrid, 1992, págs. 183 y ss.

se refieren respectivamente al Fomento público de la vivienda y al régimen disciplinario que, por su carácter particular o por su finalidad estrictamente disciplinaria, nos parece innecesario proceder a un breve análisis.