

CURSO DE ARQUITECTOS AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

X Responde al nº de la imagen de PowerPoint.

Texto en rojo: apreciaciones del autor del tema.

Referencia legal en azul.

Texto en cursiva azul: copia literal de la Ley.

Modificaciones de la LOE posteriores a su publicación.

I y II

BLOQUE IV: DERECHO URBANÍSTICO Y EDIFICACIÓN.

TEMA 10. LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS. AGENTES DE LA EDIFICACIÓN. RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS.

III

1. LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Creciente demanda de calidad por parte de la sociedad.
- La sociedad demanda cada vez más seguridad y calidad de los edificios (estructura, incendios, ruido, aislamiento térmico, accesibilidad). Resulta para ello insuficiente la [Ley 26/1984](#), de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Por lo que se publica la [Ley 38/1999](#), de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- Directiva [85/384/CEE](#) de la UE declara que: *La creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado, revisten un interés público*".
- Los dos ejes centrales de la [LOE](#) se basan en la Calidad de la construcción y en la Responsabilidad de los agentes de la edificación.

- En la **Disposición Final Segunda**, se autoriza al Gobierno para aprobar en el plazo de dos años el **CTE**. (**REAL DECRETO 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).
- No se puede hablar de la **LOE** sin hablar del **CTE**.
- El objetivo genuino de esta **Ley** de fomentar la calidad indicando los requisitos básicos de la edificación para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, ...

Artículo 1. Objeto.

1. *Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.*
(...)

IV

- La **LOE** se limita a regular el **proceso constructivo**.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. *Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:*

- a) *Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.*
- b) *Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.*
- c) *Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.*

2. ***Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:***

- a) ***Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.***
- b) *Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.*
- c) *Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.*

Número 2 del artículo 2 redactado por el número uno de la disposición final tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio).

3. *Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.*

- Después del **CÓDIGO CIVIL**, la **LOE es la 1ª Ley que regula la construcción de edificios**: Identificación en detalle de los agentes de la edificación; títulos habilitantes (proyectistas, director y director de ejecución de obras); responsabilidades, garantías de protección de los usuarios.
Se carecía de una adecuada ordenación hasta la aparición de la **LOE**, pese a existir una variadísima legislación civil, administrativa, urbanística, laboral y normas técnicas (**NBE**, etc.)
- Los agentes de la edificación quedan perfectamente definidos, así como sus competencias, sus obligaciones y por tanto sus responsabilidades en el proceso constructivo.
- Responsabilidad individualizada o solidaria.
- Salvedades: (no regulado por **LOE**).
 - Los riesgos laborales no se regulan; estarán a su legislación específica.
 - Las Administraciones Públicas cuando actúen como Agentes de la Edificación se regirán por la **Ley de Contratos de las Administraciones Públicas** y subsidiariamente (en lo no regulado), por esta **Ley**.

Artículo 1. Objeto.

(...)

2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.

3. Cuando las Administraciones públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones públicas actúen como agentes del proceso de la edificación se regirán por lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones públicas y en lo no contemplado en la misma por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria.

- Figura de promotor: promotor /gestor / comunidad de prop./ etc.

V

- Los consumidores estarán protegidos de los daños causados en los edificios por un sistema de responsabilidad garantizado por seguros obligatorios.
- No obstante, sobre la responsabilidad civil, la **LOE** introduce pocas innovaciones respecto de la sedimentada jurisprudencia anterior a su publicación, en torno al **artículo 1591 del C.C.**

- Plazos de responsabilidad: uno, tres, diez años.
- Estos plazos de responsabilidad introducidos por la LOE, suponen para el consumidor, una merma de la protección en relación con la consolidada jurisprudencia anterior a la LOE nacida de la aplicación del artículo 1591 del C.C, donde el Tribunal Supremo había asumido el concepto amplio de **ruina funcional** aplicado a todos los supuestos de defectos en la construcción (estructurales, de habitabilidad y de acabados), y determinó que el plazo decenal era una garantía de carácter especial, de modo que si los vicios ruinógenos tenían lugar dentro de ese período, los perjudicados contaban a partir de ese momento con un plazo de prescripción de quince años para promover la acción, pudiendo llegar así, con la suma de pazos, a los veinticinco años para poder reclamar por un vicio después de la recepción de la obra.

ISABEL ESPÍN ALBA Titular de Derecho Civil Universidad de Santiago de Compostela.

- Existe así una considerable reducción de los plazos de prescripción, desde la LOE: a diez, tres y un años; así como también la prescripción a dos años para el ejercicio de las acciones legales de responsabilidad.
- En contraposición a esta merma de plazos para la defensa y por tanto de protección del consumidor, sí que es cierto que se aumenta con la LOE la seguridad constructiva y la calidad de las edificaciones.
- Además, para viviendas: antes de escriturar, existe la obligación de la suscripción de un seguro por el promotor de daños que garantice la seguridad estructural por 10 años. (excepto en unifamiliares si es para uso propio, D.A. 2ª).
- Se establece el seguro decenal y se difiere en el tiempo la obligatoriedad del trienal y del anual (aún hoy sin establecer). Desde que se publicó la LOE (año 1999), momento en el que se implantó la obligatoriedad del **seguro decenal** para grandes siniestros (estructura y cimentación), no se ha avanzado nada en la línea del **seguro trienal** (elementos constructivos e instalaciones que afecten a la habitabilidad) y **seguro anual** (terminación y acabados).

Avanzar en estos dos últimos aseguramientos, es algo aún hoy no propuesto, por la enorme repercusión económica que supondrían estas pólizas de seguro dada la estadística de siniestralidad mucho más elevada que la de grandes siniestros.

VI

- No obstante, con las sucesivas modificaciones de la propia Ley y del CTE se ha ido flexibilizando tanto que queda en entredicho: en aspectos tan básicos como la accesibilidad (excepciones a la imposición de ascensor, o a sus dimensiones accesibles etc.), la habitabilidad: los diámetros de patios de luces, las dimensiones de las escaleras, etc.
 - (No sucede igual con otras leyes, como la homóloga Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación autonómica valenciana, LOFCE, que mantiene su redacción y exigencias de origen).
- Se da la circunstancia de que una vez aprobada la Ley, siempre existe tras su aplicación, una *frenada* y rectificación a la baja, por considerarse que resulta demasiado exigente. Así:
- La ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. (*Ley de las 3R*), modifica la LOE en sus artículos 2 y 3:
 - En el artículo 2.2. de la LOE (**Recalcamos su ambigüedad**): en obras de nueva planta exceptúa las de:
 - ...*escasa entidad constructiva...*
 - ...*sencillez técnica...*(Página 2 anterior, recoge texto Art. 2 actualizado con esta Ley).
 - En el artículo 3.2 de la LOE (**resaltamos el rebaje de su exigencia**): en edificaciones existentes estableciendo que: El CTE será de aplicación sólo si la obra supone: ...*variación esencial...* en la configuración arquitectónica (volumetría, composición exterior, sistema estructural, o cambiar el uso característico del edificio).
 - Sin embargo esta salvedad en la aplicación del CTE que se introduce en la LOE, no se ve reflejada en el propio CTE (R.D. 314/2006, de 17 de marzo) puesto que mantiene su artículo 1.4 por el que el CTE resulta

de aplicación en toda intervención en edificios existentes, (parece una contradicción).

- Y por el contrario, sí que introduce en el artículo 2.3 del CTE (R.D. 314/2006) para edificaciones existentes, un concepto ambiguo de flexibilización y cargado de inseguridad jurídica: (...) cuando la aplicación del CTE sea urbanística, técnica o económicamente inviable (...), o incompatible con el grado de protección del edificio (...), se podrán aplicar bajo el criterio y responsabilidad del proyectista aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación.
 - (este aspecto lo veremos en el tema 11; CTE).

LOE Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.

2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

(...) Se está remitiendo al 2.2 modificado por esta Ley 8/2013, (pág. 2 anterior).

- No obstante lo modificado a la baja en dichos artículos 2 y 3 del R.D. 314/2006 CTE; el artículo 5 mantenido en su redacción original, en cierta forma contradice dicha modificación exigiendo cumplir con los mínimos de origen del CTE...

R.D. 314/2006 CTE.

5.1 Generalidades.

1. Serán responsables de la aplicación del CTE los agentes que participan en el proceso de la edificación, según lo establecido en el capítulo III de la LOE.

2. Para asegurar que un edificio satisface los requisitos básicos de la LOE mencionados en el artículo 1 de este CTE y que cumple las correspondientes exigencias básicas, los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, en la medida en que afecte a su intervención, deben cumplir las condiciones que el CTE establece para la redacción del proyecto, la ejecución de la obra y el mantenimiento y conservación del edificio.

3. Para justificar que un edificio cumple las exigencias básicas que se establecen en el CTE podrá optarse por: a) Adoptar soluciones técnicas basadas en los DB, cuya aplicación en el proyecto, en la ejecución de la obra o en el mantenimiento y conservación del edificio, es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas con dichos DB; o b) Soluciones alternativas, entendidas como aquéllas que se aparten total o parcialmente de los DB. El proyectista o el director de obra pueden, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB.

- En lo referente a la modificación del CTE por esta Ley 8/2013, se formalizó una consulta al Ministerio de Fomento el 13/12/2013, no obteniendo respuesta.

(Consulta formulada)

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y EDIFICACIÓN.

Me dirijo a esa Subdirección para efectuar un comentario sobre la Ley 8/2013 conocida como la "Ley de las 3 R".

En la Disposición Final Undécima, se modifica el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el CTE.

El apartado 4 del artículo 1 queda redactado de la siguiente manera:

«4. Las exigencias básicas deben cumplirse, **de la forma que reglamentariamente se establezca**, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, **así como en las intervenciones en los edificios existentes.**»

Los apartados 3 y 4 del artículo 2 quedan redactados de la siguiente manera:

«3. Igualmente, **el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras.** En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

Se entiende que esta Ley deja a criterio del proyectista en intervenciones en edificios existentes, protegidos o no y que no supongan cambio de uso, dos aspectos:

- 1.- Decidir sobre la imposibilidad manifiesta...
- 2.- Fijar la alternativa...

Y la pregunta es: ¿Quiere decir este texto legal que en el trámite de licencias y declaraciones responsables sobre edificaciones existentes, protegidas o no y que no

impliquen cambio de uso, que el ayuntamiento y su técnico municipal quedan al margen, no pueden entrar a valorar, no tiene responsabilidad, no hay discrecionalidad municipal?.

Y si es así, entonces: ¿Quiere decir que ante una alternativa al CTE propuesta por un proyectista competente, aunque resulte disparatada por resultar muy lejos de asemejarse a los mínimos del CTE, el técnico municipal no tiene que entrar a valorar e informar, y no tiene responsabilidades?.

¿Es esto lo que ha querido decir el legislador?.

Se considera que la pretensión del legislador de reducir el impacto del CTE sobre la rehabilitación -reducir el coste económico- y posiblemente dejar al margen a la administración local en la “merma de exigencias”, se debería aclarar cuanto antes, pues la desorientación en el sector de técnicos municipales responsables de informar proyectos sometidos a licencia, es máxima.

Se agradecería un comentario aclaratorio al respecto.

Atentamente,

Valencia, 13 de diciembre de 2013.

Fdo. Fernando Aledón Cuesta,
Arquitecto municipal del Ayuntamiento de Valencia.
Jefe del Servicio de Licencias Urbanísticas de Obras.

VII

2. EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA DIFICACIÓN.

- El [Art. 3. apartado 1.](#) de la [LOE](#), determina las exigencias básicas de la edificación de Funcionalidad, Seguridad y Habitabilidad para la seguridad y bienestar de las personas. Y en su [apartado 2](#) determina la exigencia de la aprobación del Reglamento de Desarrollo de esta [Ley](#) mediante la redacción del [CTE](#) como marco normativo que establezca las exigencias básicas de calidad de los edificios.

Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes (...)

2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos. (...)

Se está remitiendo al 2.2 modificado por esta [Ley 8/2013](#), (pág. 2 anterior).

El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.

- Proteger a los usuarios mediante [Art.3](#):
 - requisitos básicos de los edificios (funcionalidad, seguridad, habitabilidad). Y...
 - seguro de daños o de caución.
- Concepto de proyecto [Art.4](#).
- Coordinación entre los proyectos parciales.
- Acta de recepción de la obra (inicio plazo responsabilidad y prescripción) [Art.6](#).
- Documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento [Art.7](#).

VIII

• REQUISITOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN [Art. 3:](#)

• **FUNCIONALIDAD**

- Utilización
 - Disposiciones y dimensiones de los espacios y sus instalaciones que faciliten las funciones.
- Accesibilidad
 - Facilitar la circulación por el edificio de las personas con movilidad reducida.
- Acceso a las telecomunicaciones.
 - Audiovisuales y de información.
- Acceso de los servicios postales.
 - Dotación de instalaciones apropiadas para la entrega de envíos postales.

Ex novo por Ley 24/2001

Letra a.4) del número 1 del artículo 3 introducida por el artículo 82 de la Ley 24/2001, 27 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social («B.O.E.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2002

• **SEGURIDAD**

- Estructural
 - Evitar daños estructurales que comprometan la resistencia y la estabilidad del edificio.
- Incendios
 - Evacuar ocupantes.
 - Limitar la propagación.
 - Facilitar la extinción y el rescate.
- De utilización.
 - El uso normal no suponga riesgo de accidentes para los ocupantes.

• **HABITABILIDAD**

- Higiene, salud y protección del medio ambiente.
 - Alcanzar condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad.
 - No deteriorar el medio ambiente.
 - Gestión de residuos.
- Contra el ruido.
 - Seguridad y salud de las personas.
- Ahorro energético y aislamiento térmico.
 - Consumo racional de energías.

- El CTE podrá completarse con exigencias de otras normativas de Administraciones competentes, y se actualizará periódicamente.
(Así se está haciendo pero suavizando sus exigencias).

IX

- EXIGENCIAS ADMINISTRATIVAS: (documentos).
 - Proyecto [Art.4](#).
 - Conjunto de documentos técnicos que definen las exigencias técnicas según [Art.2](#).
 - Recoge el cumplimiento de la normativa técnica aplicable.
 - Coordinación de proyectos complementarios.
 - Licencia o autorizaciones [Art.5](#).
 - Acto administrativo de control obligatorio para la construcción y ocupación de edificaciones.
 - Excepciones:
 - Defensa nacional.
 - Ciertas declaraciones de interés general.
 - **La LOE no contempla la Declaración Responsable (DERE), de algunos tipos de obras y de ocupación.**
 - **Disposición adicional octava. Instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado.**

Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

A partir de: 11 mayo 2014

Disposición adicional octava introducida por la disposición final tercera de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones («B.O.E.» 10 mayo; Corrección de errores «B.O.E.» 17 mayo). Vigencia: 11 mayo 2014

Resulta llamativo ver como se introduce esta actualización legal en lo relativo a la DERE (en

lugar de la licencia), para las Telecomunicaciones, y no se hace de igual forma con el resto de DERES para otros tipos de obras, como se recogen en el Artículo 71 bis, sobre Declaración Responsable, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del R.J.A.P. y del procedimiento Administrativo Común. Artículo 71 bis introducido por el Artículo 2.3 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

- Recepción de la obra, Documentación: "**Libro del Edificio**". Art. 6 y 7.

- Acta de recepción de la obra.

Artículo 6. Recepción de la obra.

1. La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

- Certificado Final de Obra (con fecha).
- 30 días no reclamación → **Acta de recepción** donde se entiende tácitamente recepcionada y comienza el cómputo plazos para responsabilidad y garantía.

Artículo 6. Recepción de la obra.

5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.

- Proyecto con modificaciones.
- Relación de agentes intervinientes.
- Instrucciones de uso y mantenimiento.

X

3. AGENTES DE LA EDIFICACIÓN. (Art. 8 al 16)

Artículo 8. Concepto.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

- Se ordenan las atribuciones profesionales según títulos habilitantes.
- En cuanto a títulos habilitantes, se efectúa una salvedad, haciendo competentes a los Cuerpos de Ingenieros del Ejército cuando se trate de obras para la Defensa, (D.A. tercera).
- Se enumeran las obligaciones y responsabilidades de cada agente de la edificación.

XI

- La LOE se limita a regular el proceso constructivo de las edificaciones, así en el CAPÍTULO III (Arts. 8 al 16), como Agentes de la edificación, no se tiene en cuenta a la Administración Local otorgante de licencias y permisos de obras y actividades, cuando en el Art. 8 se establece como Agentes de la edificación todas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación.

La licencia o permiso municipal es determinante en el proceso de la edificación a través de la supervisión de proyectos, (véanse otras leyes más acertadas, como la LOFCE de la Generalitat Valenciana, donde sí que se tiene en consideración a la administración local responsable del otorgamiento de licencias).

- Por tanto, según la LOE, no parece ser responsable un Ayuntamiento para conseguir el objetivo genuino de esta Ley de fomentar la calidad indicando los requisitos básicos de la edificación para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.
- Sin embargo, el Art. 5 del CAPÍTULO II de Exigencias técnicas y administrativas, sí que establece la preceptiva licencia o autorización administrativa para poder construir o intervenir en edificios.

- A su vez, el CTE en su Art. 6.1.3, Condiciones de proyecto, Generalidades, establece que:
A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución (...) el contenido del Proyecto Básico será suficiente para solicitar licencia municipal de obras, pero insuficiente para iniciar la construcción.
- Y así, el propio CTE establece la necesidad del reflejo en el Proyecto Básico del DB-SI, (según su anejo J), que es el que se debe someter a licencia municipal.

XII

- **AGENTES:** Art. 8 al 16.
 - Promotor.
 - Proyectista.
 - Constructor.
 - Director de obra.
 - Director de la ejecución de la obra.
 - Entidades y laboratorios de control de calidad.
 - Suministradores de productos.
 - Propietarios y usuarios.

XIII

- **Promotor** Art. 9
 - Impulsa, programa y financia.
 - Particular, gestor, sociedades, Adm. Públicas.
 - Persona física o jurídica / individual o colectiva / pública o privada.
 - OBLIGACIONES:
 - Titular de derecho sobre el solar.
 - Facilitar información para redacción proyecto.
 - Gestionar licencias y permisos adm.
 - Suscribir acta recepción de obra.
 - Suscribir seguro (Art. 19).
 - Entregar Libro del Edificio al adquirente.

XIV

- **Proyectista** Art.10
 - Redacción del proyecto ajustado a normativa.
 - El Proyecto Básico es el documento reconocido por la LOE con el que se pide la Licencia.
 - La administración otorgante de licencias no es contemplada como **Agentes de la Edificación**.
 - En este artículo se definen los **títulos habilitantes** para cada tipo de obra (por primera vez en la Ley).
 - OBLIGACIONES:
 - Tener la titulación habilitante: (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, ingeniero técnico).
 - Redactar Proyecto según normativa, y visarlo cuando sea preceptivo.
 - Coordinar proyectos parciales.
 - En este Art.10 se definen perfectamente las **titulaciones habilitantes** en función de la obra a realizar de las recogidas en el Art. 2.2:
 - **Arquitecto:** construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) apartado 1. Art.2.
 - **Arquitecto, Ingeniero o Ing. Técnico:** construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) apartado 1. Art.2.
 - **Arquitecto, Arquit. técnico, Ingeniero o Ing. Técnico:** construcción de edificios para los usos indicados en el grupo c) apartado 1. Art.2.
 - Y lo mismo para las obras recogidas en el Art.2 apartados 2.b) y 2.c).

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

XV

• **Constructor Art. 11**

▪ Asume contractualmente ante el promotor la ejecución de la obra según proyecto.

▪ OBLIGACIONES:

- Ejecutar la obra según proyecto y directores de obra y de ejecución de obra.
- Titulación o capacidad profesional.
- Designar Jefe de Obras.
- Asignar medios humanos y materiales necesarios.
- Formalizar subcontrataciones.
- Firmar Acta Replanteo y acta de Recepción.
- Suscribir la garantía prevista ([Art. 19](#)).

XVI

• **Director de Obra Art. 12**

▪ Parte de la dirección facultativa que:

- Dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales.
- Verificación de replanteo, cimentación y estructura.

- Geotecnia del suelo.
 - Interpretación del proyecto.
 - Libro de órdenes.
 - Acta de replanteo y comienzo de obras.
 - Certificado final de obras.
 - Certificaciones parciales y final de obras.
 - Documentación final de obra.
 - Coordinador de proyectos en obra.
- OBLIGACIONES:
 - Título habilitante: arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, ingeniero técnico; según sea la obra a realizar, recogidas en el [Art. 2](#) de esta [LOE](#).

XVII

- **Director de ejecución de obra** [Art. 13.](#)
 - Parte de la dirección facultativa que:
 - Dirige la ejecución material de la obra.
 - Control cualitativo y cuantitativo de la construcción y calidad de lo edificado.
 - Recepción de productos en obra, ensayos.
 - Replanteos.
 - Libro de órdenes.
 - Acta de replanteo y comienzo de obras.
 - Certificado final de obras.
 - Certificaciones parciales y final de obras.
 - OBLIGACIONES:
 - Título habilitante: arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, ingeniero técnico; según sea la obra a realizar, recogidas en el [Art. 2](#) de esta [LOE](#).
 - El título habilitante para el Coordinador de Seguridad y Salud será: arquitecto, arq. técnico, ingeniero, ing. Técnico. [D.A. Cuarta.](#)

XVIII

- **Entidades y laboratorios control calidad** [Art.14](#)
 - Son **Entidades** aquellas capacitadas para prestar:
 - Asistencia técnica en verificación de calidad del proyecto, de los materiales, de la ejecución de la obra.
 - Para ejercer es suficiente una Declaración Responsable del cumplimiento de los requisitos de la Comunidad Autónoma.
 - Son **Laboratorios de ensayo** los capacitados para:
 - Realización de ensayos y pruebas de servicio de materiales, sistemas o instalaciones.
 - Para ejercer es suficiente una Declaración Responsable del cumplimiento de los requisitos de la Comunidad Autónoma.
 - **OBLIGACIONES:**
 - Entregar los resultados de sus pruebas, ensayos, etc.
 - Tener implantado sistema de gestión de la calidad.
 - Justificar: Capacidad, personal, medios y equipos adecuados.

Artículo 14. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.

1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable. Para el ejercicio de su actividad en todo el territorio español será suficiente con la presentación de una declaración responsable en la que se declare que cumple con los requisitos técnicos exigidos reglamentariamente ante el organismo competente de la Comunidad Autónoma en la que tenga su domicilio social o profesional. (Negrita: ex novo).

2. Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación. Para el ejercicio de su actividad en todo el territorio español será suficiente con la presentación de una declaración responsable por cada uno de sus establecimientos físicos desde los que presta sus servicios en la que se declare que estos cumplen con los requisitos técnicos exigidos reglamentariamente, ante los organismos competentes de la Comunidad Autónoma correspondiente. (Negrita: ex novo)

3. Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:

a) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al responsable técnico de la recepción y aceptación de los resultados de la asistencia, ya sea el director de la ejecución de las obras, o el agente que corresponda en las fases de proyecto, la ejecución de las obras y la vida útil del edificio.

b) Justificar que tienen implantado un sistema de gestión de la calidad que define los procedimientos y métodos de ensayo o inspección que utiliza en su actividad y que cuentan con capacidad, personal, medios y equipos adecuados.

A partir de: 27 diciembre 2009

Artículo 14 redactado por el artículo 15 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio («B.O.E.» 23 diciembre). Vigencia: 27 diciembre 2009 Véase el R.D. 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad («B.O.E.» 22 abril).

XIX

- **Suministradores de productos** Art.15
 - Son los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.
 - OBLIGACIONES:
 - Entrega de productos de acuerdo con las especificaciones de pedidos.
 - Son responsables de: el origen, la identidad, la calidad y del cumplimiento de las exigencias de la normativa.
 - Facilitar instrucciones de uso y de mantenimiento de los productos suministrados para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

XX

- **Propietarios y usuarios** Art. 16
 - OBLIGACIONES de los **propietarios**:
 - Conservar en buen estado la edificación.
 - Conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías.
 - OBLIGACIONES de los **usuarios**:
 - Utilización adecuada de los edificios según instrucciones de uso y mantenimiento que consta en la documentación de la obra ejecutada.

XXI

4. RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS.

Art. 17 al 20 y Disposición Adicional Primera y Segunda.

Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división (...)

- Aparece por primera vez como figura de promotor, las comunidades de propietarios, las cooperativas...
- El proyectista es responsable directo de todos los trabajos y estudios que contrate: cálculos, dictámenes, etc. a otros profesionales; sin perjuicio del derecho de repetición. [Art.17 punto 5.](#)
- Se recoge la doctrina jurisprudencial consolidada de que la responsabilidad de los sujetos intervinientes (agentes de la edificación) en el proceso constructivo, es personal e individualizada, salvo si esta individualización no fuera posible, en cuyo caso será solidaria de todos los agentes intervinientes. [Art.17 puntos 2 y 3.](#)
- Aparece el concepto importante del ***Acta de Recepción de la Obra***, para establecer los inicios de los plazos de responsabilidad.

XXII

- Una vez ocurrido el daño, el **plazo de prescripción** de la acción es de dos años. Así mismo es de dos años para el derecho de repetición del condenado contra otros agentes de la edificación desde el momento de la sentencia firme. [Art. 18.1 y 2.](#)
- Plazos de responsabilidad:
 - **Un año:** el constructor, por daños de terminación y acabados.
 - **Tres años:** todos los agentes, por daños materiales que afecten a la habitabilidad.

- **Diez años:** todos los agentes, por daños sobre la seguridad estructural.

XXIII

- Con estas garantías (*seguros de daños materiales, seguro e caución o garantía financiera*), **la LOE pretende garantizar al adquirente o usuario la indemnización inmediata** (Art. 19.3.b. *el asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.*), y luego si procede se resolverá por la vía civil.
- Se configura al promotor (persona física o jurídica) como el obligado a la suscripción de un seguro: Art. 19.2.a)
 - Durante tres años, para garantizar los daños materiales que puedan sufrir los elementos constructivos del edificio incumplándose los requisitos de habitabilidad.
 - Durante diez años, para garantizar los daños materiales que puedan sufrir la estructura del edificio: cimentación, forjados etc. que afecten a su estabilidad.
- El seguro de responsabilidad de un año para cubrir daños de acabados, se exigirá al Constructor, o en su lugar el promotor le practicará una retención de un 5% del importe material de la obra. Art. 19.1.a)
- El Artículo 19.1 de la LOE ha sido modificado muy recientemente por la Disposición Final Tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio *de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras*. Añadiendo a los: **seguros de daños materiales y seguro de caución**, el concepto de **garantía financiera**; para las tres garantías de: Uno, Tres y Diez años.
- **Sólo para viviendas:**
 - Se exige la suscripción obligatoria por parte del promotor del seguro decenal **D.A. segunda**.
 - Se exige el aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta del precio de compra. **D.A. primera**.

- Existe una salvedad al requisito de este seguro decenal, para viviendas unifamiliares, (D.A. Segunda, apartado UNO), salvo que se transmita la vivienda, pero lo que habrá que suscribirlo previamente.

Disposición adicional segunda. Obligación de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.

Uno. La garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión "inter vivos" dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión "inter vivos" sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Dos. Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligación de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligación de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

A partir de: 1 enero 2003

Disposición adicional segunda redactada por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social («B.O.E.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2003

- Así, la **LOE**, y sólo para viviendas, ha regulado la imposición del seguro de responsabilidad decenal (Seguridad estructural: grandes siniestros), y **traslada a futuro** mediante Real Decreto (aún sin llegar), **el** establecimiento de la obligación del **seguro trienal y anual**. (D.A. segunda, apartado DOS).

XXIV

- Capitales asegurados: Art.19.5
 - 5% del coste final de las obras, para el seguro anual.
 - 30%, para el seguro trienal.
 - 100%, para el seguro decenal.

- También existe la obligación de asegurar las cantidades anticipadas o entregadas a cuenta.
- La *Disposición Adicional Primera de la LOE, sobre **percepciones de cantidades a cuenta del precio durante la construcción***, se modifica por la *Disposición Final Tercera de la **Ley 20/2015**, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras*.
 - En esta modificación de la LOE se desarrollan extensamente los conceptos:
 - Obligaciones de los promotores que perciban cantidades a cuenta.
 - Requisitos de las garantías.
 - Información contractual.
 - Ejecución de la garantía.
 - Cancelación de la garantía.
 - Publicidad de la promoción de viviendas.
 - Infracciones y sanciones.
 - Desarrollo reglamentario.
- Esta ***Ley 20/2015**, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras*, introduce en la LOE una nueva *Disposición Transitoria Tercera*, para la adaptación al nuevo régimen de cantidades a cuenta, para adaptar las pólizas vigentes a fecha 1 de enero de 2016.
- No podrá efectuarse la inscripción registral si no se han suscrito estos seguros. [Art. 20.1](#)
- No se permite la liquidación de sociedades promotoras sin que se acredite al Registro previamente la constitución de las garantías suficientes. [Art. 20.2](#)
- Garantizar esa suscripción de seguros mediante la suscripción en el registro (escritura pública) incluso la liquidación de las sociedades promotoras. [Art. 20.2](#)

- [Art. 19.9](#) Las garantías de esta [Ley](#) no cubren daños causados:
 - A edificaciones contiguas.
 - A bienes muebles del edificio.
 - Por obras realizadas después de la recepción de la obra.
 - Daños corporales.
 - Por mal uso o falta de mantenimiento.
 - Incendios o explosiones fortuitos (ajenos a ejecución).
 - Por actos de terceros ajenos.

- [D.A. Quinta](#). Modifica el **derecho de reversión** redactando de nuevo los [artículos 54 y 55](#) de la [Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954](#). Y en la [Disposición Final Tercera](#), se da el Gobierno un plazo de seis meses para adaptar dicha [Ley de Expropiación Forzosa](#) a esta [LOE](#).

Referencias bibliográficas utilizadas.

- Bloque IV: DERECHO URBANÍSTICO Y EDIFICACIÓN. TEMA 10. *Ley de Ordenación de la Edificación*. (elaborado por **preparadores** Madrid, oposiciones anteriores).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 266, de 6 de noviembre de 1999).
- **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, TEXTO CONSOLIDADO, última modificación de 10 de mayo de 2014.**
- Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea.
- **Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana. (BOE nº 153, de 27 de junio de 2013).**
- (<http://noticias.juridicas.com/>).
- *Responsabilidad civil en la Ley de Ordenación de la Edificación*. ISABEL ESPÍN ALBA. Titular de derecho civil. Universidad de Santiago de Compostela.
- Recopilación de doctrina jurisprudencial en materia de Ordenación de la Edificación, año 2014, del TRIBUNAL SUPREMO, SALA PRIMERA. Análisis y recopilación por D^a ALICIA GONZÁLEZ TIMOTEO, Magistrada, Letrada Gabinete Técnico del Tribunal Supremo. Área Civil.
- *Ley de Ordenación de la Edificación en el Senado. Responsabilidades y garantías*. Por Antonio Ariza. MAPFRE INDUSTRIAL