



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

V LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

9 de enero de 1996

Núm. 146-1

PROYECTO DE LEY

121/000130 Ordenación de la Edificación.

La Presidencia de la Cámara, en el ejercicio de la delegación conferida por la Mesa en su reunión del día 27 de diciembre de 1995, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

(121) Proyecto de Ley.

121/000130

AUTOR: Gobierno.

Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación.

Acuerdo:

Encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente.

Asimismo, publicar en el Boletín, estableciendo plazo de enmiendas, por un período de quince días hábiles, que finaliza el día 17 de febrero de 1996.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de enero de 1996.—P. D., El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Ignacio Astarloa Huarte-Mendi-coa.**

PROYECTO DE LEY DE ORDENACION DE LA EDIFICACION

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Disposición Final Primera de la Ley 12/86, de 1 de abril, sobre regulación de las Atribuciones Profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos, en su apartado 3, emplazaba al Gobierno de la Nación para remitir a las Cortes Generales un proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, en la que se regularan las intervenciones profesionales de los técnicos facultativos, conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 2 de dicha Ley, así como las de los demás agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

Es manifiesto, a este respecto, que la configuración legal de la edificación en España adolece de serias deficiencias que derivan, sin duda, de una concepción jurídica inadecuada a la realidad de nuestros días. Así, el Código Civil español regula insuficientemente el complejo negocio jurídico de la edificación, al que configura como un contrato de arrendamiento de obra, en el que se observan serias lagunas tanto respecto de la identificación y regulación de los agentes que intervienen en su proceso, como en lo que se refiere a las responsabilidades derivadas de sus respectivas actuaciones.

Por otra parte, cada día es más patente la demanda de calidad en la construcción de los edificios por parte de la sociedad, que incide no sólo en los aspectos que se han venido considerando más tradicionales, como son los de seguridad frente a ruina del edificio, o su protección contra el fuego, sino también, sobre aquellos otros, más novedosos, derivados del bienestar, que se relacionan con el medio ambiente, y se encaminan, por ejemplo, a la reducción de los efectos contaminantes del mayor consumo de energía en los edificios, o a la protección contra el ruido. Lo que no cabe duda que contribuirá a concienciar el sector hacia el aseguramiento de dicha calidad dentro de nuevos parámetros, que permitan mejorar la industrialización de la economía española, la modernización del sector aumentando la productividad y competitividad de las empresas, conocidos sus problemas de atomización empresarial, escasez de inversión en procesos de innovación, escasez de mano de obra cualificada y, en general, la debilidad e insuficiencia de formación, así como del nivel de información y documentación a los agentes del sector.

Las necesidades, pues, de cumplir, por una parte, con el mandato de la citada Ley de Atribuciones Profesionales; de superar, por otra, la discordancia existente entre legislación vigente y realidad en la insuficiente y anacrónica regulación actual del proceso de la edificación; y de establecer, por último, el marco general que habilite los mecanismos que recojan las inquietudes de calidad, que hagan posible mejorar la construcción de los edificios, dando con ello una mayor satisfacción a los usuarios, como destinatarios finales de los mismos, son las que justifican sobradamente el presente proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, cuyos objetivos prioritarios son los siguientes:

1. Una definición técnica del concepto jurídico de la edificación y de los principios básicos que deben presidir esta actividad a lo largo de todo el proceso, delimitándose claramente el ámbito de aplicación de la Ley dentro del sector de la construcción, con exclusión de aquellas obras que, por su escasa entidad, deben quedar fuera de su regulación, y estableciéndose las exigencias y el contenido del proyecto arquitectónico de edificación y del proyecto de obras en función de la importancia de la obra a realizar.

En este sentido, y con el fin primordial de promover y asegurar la calidad de lo edificado, la Ley establece los requisitos técnicos que deben cumplir la edificaciones, que abarcan tanto los conceptos de seguridad para sus ocupantes (medidas para evitar los riesgos de ruina, incendio, accidentes, e insalubridad), como otros que se refieren al bienestar (aislamiento térmico y acústico), o la protección del medio ambiente en el entorno inmediato a lo edificado; previéndose su regulación mediante un Código Técnico de la Edificación, que sustituirá ordenadamente a la dispersa normativa actual, contenida en la Normativa Básica de la Edificación y en la demás reglamentaciones de carácter técnico de obligado cumplimiento.

Esta política de promoción y aseguramiento de la calidad de lo edificado debe coordinarse con la política de calidad y seguridad industrial existente que afecta a los productos y a las instalaciones que forman parte de las obras de edificación, así como con la política energética nacional y comunitaria que afecta al sector de la edificación. Se pretende incorporar, además, y con mayor razón, la misma exigencia de calidad a la política de ayuda pública a la vivienda y, especialmente, en lo relativo a la reducción de los efectos contaminantes del medio que se derivan del uso de la energía en este tipo de edificación.

Para ello las ayudas públicas a la vivienda deberán condicionarse al logro de este objetivo de calidad que pueda concretarse, entre otras medidas, en la obtención de un certificado energético que valore las características energéticas y sus correspondientes mejoras. Este certificado favorecerá una mayor transparencia en el mercado y fomentará las inversiones tendentes al ahorro energético.

Dicha certificación energética, por otra parte, al extenderse a los edificios públicos que se construyan a partir de la entrada en vigor de la ley, junto con las medidas necesarias para optimizar las instalaciones en los edificios existentes, comportará no sólo una reducción importante de gastos corrientes sino, también, un ejemplo para los sectores privados.

Se regula, asimismo, el acto de recepción de la obra, que tanta importancia tiene en el desenlace del proceso de la edificación.

2. La identificación de los agentes que intervienen en la edificación, regulando por primera vez la figura del promotor, tipificando los diversos cometidos del proyectista y definiendo las figuras del contratista, del director de obra, del director de la ejecución de la obra, de las empresas y laboratorios del control de calidad, de los suministradores de productos, y de los propietarios y usuarios.

Para todos ellos se enumeran sus funciones y obligaciones, de las que se derivan las responsabilidades inherentes a sus actuaciones.

En concreto, la figura del promotor se configura en la Ley como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a asegurar los daños materiales que el edificio pueda sufrir.

Con absoluto respeto a lo dispuesto en la invocada Ley de Atribuciones Profesionales de los arquitectos e ingenieros técnicos, la Ley de Ordenación de la Edificación delimita las actuaciones de los distintos técnicos intervinientes en el proceso, estableciendo claramente el ámbito específico de su participación, en consonancia, por otra parte, con el criterio jurisprudencial de que las atribuciones profesionales de los arquitectos técnicos serán plenas en el ámbito de su especialidad respectiva, sin otra limitación cualitativa que la que se derive de la formación y los conocimientos de la técnica de su propia titulación y sin que, por tanto, puedan válidamente imponérseles limitaciones cuantitativas o establecerse situaciones de dependencia en su ejercicio profesional respecto de otros Técnicos universitarios.

Dada la importancia que hoy alcanza la calidad de lo construido, y dentro del conjunto de actuaciones que persiguen la garantía de dicha calidad, la Ley contempla la figura del director de la ejecución de la obra, como pieza clave dentro de la ejecución de las obras, que podrá verse asistida en su tarea de la colaboración de las empresas y laboratorios de control.

Dentro de las actividades del contratista se hace mención especial a las funciones del jefe de obra, así como a las obligaciones de los subcontratistas, que cada día adquieren mayor relevancia en la contratación de las obras.

Finalmente, a los propietarios y usuarios se les asigna la obligación de una utilización adecuada y de la conservación del bien inmueble objeto de la edificación.

3. La Ley introduce una modificación considerable del sistema de responsabilidades. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder, con las excepciones previstas en la misma.

Dicha responsabilidad será exigida solidariamente a dos o más agentes cuando no pueda ser atribuida de forma clara a uno sólo de los culpables y asimismo, cuando exista concurrencia de culpas sin que pueda precisarse la influencia de cada agente en el daño producido.

No obstante, con independencia de la responsabilidad por incumplimiento contractual o derivada de culpa o negligencia propias, se establece un sistema de responsabilidad subsidiaria del promotor que, le responsabiliza frente a los sucesivos adquirentes, con independencia de su derecho a repetir contra otros agentes que, por negligencia o incumplimiento de sus obligaciones, sean los verdaderos responsables del daño ocasionado, dejando a salvo el supuesto de que el daño haya sido provocado por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el perjudicado.

Esta responsabilidad viene exigida por el hecho de ser el promotor quien inicia el proceso edificatorio y adquiere, por tanto, una cierta responsabilidad global al determinar y designar a los demás agentes intervinientes, debiendo soportar en principio sus consecuencias frente al tercero que contrató con él la adquisición o el uso de lo construido y sus causahabientes, que, como consumidores finales, deben ser protegidos por la Ley.

A estos efectos, a la figura del promotor se equiparan también las de quienes actúen como tal bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas, de aparición muy frecuente en el proceso económico de la edificación y carente actualmente de regulación, lo que ha producido en no pocos casos lamentables perjuicios para los adquirentes de las edificaciones.

Los demás agentes intervinientes quedan sometidos al sistema de responsabilidad por culpa o negligencia establecido en el Código Civil, exigiéndose de manera solidaria cuando no pueda ser atribuida de forma clara a uno sólo de los culpables.

Se considerará nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, contraviendo lo dispuesto en esta Ley.

4. En el capítulo de garantías la Ley establece para los edificios de viviendas la suscripción obligatoria por el contratista de un aval bancario solidario o seguro de daños para garantizar las responsabilidades que le afectan por la incorrecta terminación de la obra, durante el plazo de un año; y, para el promotor, la suscripción obligatoria del seguro de daños que cubra los que se ocasionen en el edificio, por vicios o defectos que comprometan la solidez o estabilidad de los edificios durante el plazo de diez años.

Con el mismo fin de evitar el fraude y la desprotección de los adquirentes y usuarios, se establecen, además, ciertas normas de cautela exigiendo determinados requisitos de inscripción en los Registros Mercantiles y de la Propiedad de determinadas circunstancias que afecten a la terminación de las actividades reguladas en la Ley, seguros obligatorios, etc.

Para la liquidación de las empresas promotoras será preciso acreditar la constitución del correspondiente seguro, como, también, para la inscripción de escrituras públicas de primera transmisión, debiendo acreditarse documentalmente, en cada transmisión, la existencia del seguro de daños y el pago de las primas.

5. La Ley se completa con tres Disposiciones Adicionales: la primera, que modifica la regulación de la percepción de las cantidades anticipadas en la edificación por parte de promotores o gestores, regulada en su día por la Ley 57/68, de 27 de julio, cuyos preceptos se completan y actualizan, ampliándose, con rango legal, a todo tipo de viviendas y a las promociones en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa; la segunda y tercera, que prevén la extensión del aseguramiento de forma escalonada en edificios de viviendas y otros edificios, para permitir que el sector vaya acomodándose a las exigencias de esta Ley.

Mediante una Disposición Transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras de edificación para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma.

Por último se incluyen tres Disposiciones finales: la primera de las cuales invoca los preceptos a cuyo amparo se ejerce la competencia del Estado en las materias reguladas por la Ley; la segunda autoriza al Gobierno para que en el plazo de un año a contar de dicha entrada en vigor apruebe el Código Técnico de la Edificación a que se refiere el artículo 3 de la Ley, aplicándose hasta tanto las Normas Básicas de la Edificación y demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento y la tercera determina la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

La presente Ley tiene por objeto ordenar el proceso de la edificación de conformidad con las exigencias técnicas y administrativas, así como la intervención en el mismo de

los distintos agentes, determinando sus obligaciones y responsabilidades, y estableciendo las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del proceso, con el fin de asegurar la calidad de los edificios y la protección de los usuarios.

Artículo 2. Ambito de aplicación

1. Las prescripciones de esta Ley se extienden a todo el proceso de la edificación, en cada una de sus fases, que se desarrollan desde que se inicia la promoción hasta la demolición de lo edificado.

2. Quedan fuera del ámbito de aplicación las obras de ingeniería, salvo las edificaciones que formen parte de las mismas que se someterán a lo establecido en esta Ley.

3. Igualmente quedan fuera de su ámbito las obras de escasa entidad tales como las de carácter auxiliar o acceso-rio de otras edificaciones, que no tengan carácter residencial eventual o permanente ni uso público y cuya superficie construida no exceda de 30 metros cuadrados y se desarrollen en una sola planta; las edificaciones temporales como casetas de feria o auxiliares de obra; los paneles publicitarios; las obras de jardinería y la construcción de verjas, cercas o balaustradas, así como estanques o depósitos sobre el terreno menores de 80 metros cuadrados. También se consideran obras de escasa entidad las de mantenimiento, reparación y decoración, siempre que éstas no figuren entre las relacionadas en el artículo 8, apartados 4 b) y c) y que sean consideradas como tales por la Administración local respectiva.

4. Las instalaciones, equipos, actividades, procesos y productos industriales incorporados al proceso de la edificación se registrarán por su normativa específica en materia de seguridad industrial.

Artículo 3. Concepto de edificación

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por edificación la actividad y el resultado de construir un inmueble, de carácter público o privado, cuyo destino sea el de albergar las personas y sus pertenencias o desarrollar sus actividades.

2. En la edificación se consideran también comprendidas sus instalaciones fijas, el equipamiento y la urbanización que permanezcan adscritos al propio edificio o al conjunto inmobiliario correspondiente.

Artículo 4. Clasificación de las obras

A los efectos de esta Ley, las obras de edificación se clasifican en:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras en edificios existentes.
- c) Obras de demolición.

TITULO II

EL PROCESO DE LA EDIFICACION

CAPITULO I

Fases y acreditación documental

Artículo 5. Fases del proceso

El proceso de la edificación se desarrolla en cuatro fases:

De promoción, abarca la iniciativa y decisión de construir y la definición de sus objetivos.

De proyecto, comienza con el encargo o contrato para la elaboración del proyecto y finaliza con la entrega de éste.

De ejecución, se inicia una vez otorgada la licencia de edificación y termina con la recepción de la obra ejecutada.

De uso y mantenimiento, se extiende desde la recepción de la obra hasta el final de la vida útil de la edificación.

Artículo 6. Acreditación documental

El desarrollo del proceso de la edificación se reflejará documentalmente y acreditará lo siguiente:

- a) Contratación del proyecto.
- b) Proyecto.
- c) Contratación de la ejecución de la obra.
- d) Contratación de la dirección facultativa.
- e) Licencia de edificación y demás autorizaciones administrativas procedentes.
- f) Acta de replanteo o de comienzo de la obra.
- g) Certificado final de obra.
- h) Acta de recepción de la obra.
- i) Documentación de obra ejecutada.
- j) Documentación exigida por la legislación laboral.
- k) Cambios producidos en la titularidad de la propiedad que puedan afectar a las relaciones y responsabilidades de los agentes intervinientes.
- l) Constitución de los seguros o avales obligatorios establecidos por esta Ley.

CAPITULO II

Exigencias técnicas y administrativas

Artículo 7. Calidad de la edificación

1. La edificación deberá alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad, para lo cual, en relación al uso al que esté destinada, deberá satisfacer los requisitos esenciales y de durabilidad siguientes:

a) Resistencia mecánica y estabilidad, de tal forma que no se produzcan en el edificio daños que ocasionen su ruina total o parcial.

b) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se limite la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y que permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

c) Higiene, salud y medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

d) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para sus ocupantes.

e) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

f) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

g) Accesibilidad para las personas con movilidad y comunicación reducidas, de tal forma que les permita el acceso y la circulación por el edificio.

2. El código técnico de la edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos esenciales.

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

3. Las ayudas públicas a la vivienda se condicionarán a la obtención de un certificado energético, expedido por la administración competente, donde se valoren las medidas que favorezcan el ahorro de energía, mediante la mejora de la eficiencia energética, y que contribuyan a la reducción del impacto ambiental.

La obtención de este certificado energético será también obligatoria para los edificios de nueva planta de titularidad pública. Para los edificios existentes, las administraciones públicas titulares elaborarán programas de actuación para la optimización de sus costes energéticos como resultado de la realización de auditorías, que incluyan asimismo las normas de uso y mantenimiento de sus instalaciones.

Artículo 8. Proyecto arquitectónico de edificación

1. El proyecto arquitectónico de edificación es el conjunto de documentos mediante los que se definen y determinan la calidad y las características de las obras a realizar. Podrá desarrollarse en dos fases, denominadas proyecto básico y proyecto de ejecución.

2. El proyecto básico define las características generales de la obra y justifica las soluciones propuestas, con

una precisión suficiente para obtener la licencia de edificación y demás autorizaciones administrativas.

Dicho proyecto constará, como mínimo, de los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la obra a ejecutar.

b) Planos generales a escala y acotados que representen la composición del edificio, en plantas, alzados y secciones.

c) Esquemas generales de cimentación, estructura e instalaciones del edificio.

d) Avance estimativo de presupuesto de ejecución material, desglosado por capítulos.

3. El proyecto de ejecución, que será obligatorio en todo caso para la iniciación de las obras, complementa y desarrolla el proyecto básico, con el detalle exigible para su correcta realización, y constará, a su vez, como mínimo, de los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa, que incluya los anejos de cálculo de la estructura, de la cimentación y de las instalaciones del edificio.

b) Planos, con la representación gráfica adecuada para definir con suficiente detalle la composición general de la edificación, su cimentación y estructura, sus instalaciones y soluciones constructivas.

c) Pliego de condiciones, que recoja las prescripciones por las que deberá regirse la obra.

d) Presupuesto de ejecución material, desglosado por capítulos, con expresa definición, medición y valoración de cada una de las unidades de obra.

e) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

El proyecto de ejecución constituirá un documento único. En caso de que algunos de sus capítulos se desarrollen mediante proyectos parciales sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, redactado por otros técnicos competentes, tales proyectos completarán el proyecto principal, debiendo figurar en éste las referencias a dichos capítulos, con un grado de definición indicativo y esquemático.

Todo proyecto de ejecución irá acompañado del Estudio de Seguridad e Higiene en los casos que reglamentariamente se determinen.

4. Se exigirá el proyecto arquitectónico de edificación en aquellas obras no relacionadas en el artículo 2 de esta Ley como excluidas de su ámbito de aplicación y que reúnan las siguientes características:

a) Edificios de nueva construcción excepto los incluidos en el artículo 9.3.a).

b) Obras en edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por ello aquellas que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen la composición general exterior, la volumetría, la cimentación o el conjunto de su sistema estructural o

tengan por objeto cambiar los usos característicos generales del edificio.

c) Obras que se realicen en edificaciones catalogadas o incluidas en recintos, conjuntos o panoramas que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

Artículo 9. Proyecto de obras

1. El proyecto de obras es el conjunto de documentos mediante el que se definen las obras, a realizar que no precisan de proyecto arquitectónico de edificación.

2. La composición documental de este tipo de proyectos vendrá determinada por el planeamiento general o de desarrollo que afecte, en su caso, al municipio o a la zona de actuación y, en su defecto, por las disposiciones de la administración local o autonómica respectiva.

3. Se exigirá el proyecto de obras en los siguientes casos:

a) Construcciones de nueva planta con superficie mayor que 30 metros cuadrados y menor de 150 metros cuadrados de naves, almacenes y otras similares que no tengan carácter residencial eventual o permanente ni uso público y desarrolladas en una sola planta con sencillez constructiva y de diseño.

b) Obras en edificaciones existentes que no estén comprendidas en los apartados 4.b) y c) del artículo 8 de esta Ley y que la Administración local correspondiente exija proyecto para la ejecución de las obras.

c) Obras de demolición.

Artículo 10. Documentación de obra ejecutada

Una vez finalizada la obra, el proyecto objeto de licencia o, en su caso, el que incorpore las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicho ejemplar se acompañará un manual de instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

Artículo 11. Licencias y autorizaciones administrativas

Tanto para la construcción de edificios como para la realización de las obras que en ellos se ejecuten, así como para su ocupación o para su demolición, serán precisas las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.

Artículo 12. Recepción de la obra

1. La recepción de la obra constituye el acto único por el que los trabajos son aceptados por el promotor; podrá

realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas cuando así se acuerde por las partes.

2. La recepción deberá consignarse en un acta de recepción firmada por el promotor, el contratista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, y en la misma se hará constar:

— Las partes contratantes.

— La fecha del certificado final de obra, o de la fase en caso de recepción parcial.

— El coste final de la ejecución material de la obra.

— La declaración de la recepción con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas y el plazo en que deberán quedar subsanadas.

— Las garantías que, en su caso, se exijan al contratista para asegurar sus responsabilidades.

3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por las siguientes causas:

— No terminación de la obra.

— Inadecuación de la obra realizada a las condiciones contractuales.

El rechazo deberá quedar motivado por escrito.

4. La fecha del acta de recepción o, en su caso, la fecha de la recepción tácita, supondrá el inicio de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley.

5. En defecto de especificación legal o contractual, la recepción de la obra tendrá lugar dentro del mes siguiente a su terminación, entendiéndose tácitamente producida por el transcurso de cuarenta días desde que la obra fue puesta a disposición del dueño de modo fehaciente, sin que éste manifestase reservas o rechazo motivado, también de modo fehaciente en el mismo plazo.

6. En las obras de las administraciones públicas la recepción se regirá por sus normas específicas.

TÍTULO III

DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 13. Concepto y enumeración

1. Son agentes todas las personas, físicas o jurídicas, que actúan en el desarrollo del proceso de edificación y cuyas obligaciones están determinadas por la decisión o el contrato que origina su intervención y por las establecidas en esta Ley.

2. A los efectos de esta Ley, tienen obligaciones específicas en dicho proceso quienes por sí o por representación legal o contractual:

- a) Promueven la edificación.
- b) Proyectan la edificación o demolición.
- c) Ejecutan lo proyectado.
- d) Dirigen la obra de conformidad con el proyecto y sus modificaciones.
- e) Dirigen y controlan la ejecución material de la obra.
- f) Suministran productos y medios.
- g) Usan y mantienen la edificación.

Artículo 14. Actuación de las Administraciones Públicas

Cuando las Administraciones Públicas actúen como agentes del proceso de edificación se regirán por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre aseguramiento de suscripción obligatoria, y sin perjuicio del régimen propio de su normativa contractual específica, en cuyo caso las relaciones con el contratista se regirán por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

CAPITULO II

Del promotor

Artículo 15. Concepto

A efectos de esta Ley es promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación.

Artículo 16. Obligaciones del promotor

Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar la titularidad suficiente sobre el suelo, el subsuelo, el vuelo o, en su caso, el aprovechamiento urbanístico, que le faculte para construir en él.
- b) Contratar el proyecto y, en su caso, los proyectos parciales correspondientes, así como la ejecución de la obra y la intervención en la misma de la dirección facultativa, facilitándoles la documentación e información previa necesarias.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas previas al inicio de la obra, durante su ejecución y a su terminación, así como legalizar su titularidad mediante escritura pública.
- d) Suscribir las correspondientes actas de replanteo o de comienzo y de recepción de la obra, y practicar su liquidación.
- e) Asegurar el resarcimiento de los daños materiales ocasionados al edificio por vicios o defectos, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y entregar al adquirente en los casos de transmisión o adjudicación de titularidad, el documento acreditativo de dicho seguro.

- f) Entregar a la propiedad en su caso la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes.

CAPITULO III

Del proyectista

Artículo 17. Concepto

El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística, redacta el correspondiente proyecto arquitectónico de edificación o el proyecto de obras.

Artículo 18. Competencias

1. A los efectos de esta Ley y con carácter general, el arquitecto es el técnico competente para redactar el proyecto arquitectónico de edificación, a que se refiere el artículo 8 de esta Ley, por sí mismo o en colaboración con otros técnicos.

Los titulados en ingeniería, con atribuciones legalmente establecidas, podrán proyectar edificaciones cuyo destino principal o uso característico se corresponda con su titulación específica y no tengan carácter residencial permanente.

2. Se podrán redactar proyectos parciales del proyecto de ejecución por parte de otros técnicos, en forma coordinada con el autor de éste.

3. Cuando por razón de su naturaleza o por exigirlo la normativa de aplicación el proyecto arquitectónico de edificación, deba ser realizado por técnicos de distintas titulaciones dirigirá o coordinará el equipo del proyecto el técnico competente cuya titulación guarde mayor correspondencia con el destino principal o uso característico de la edificación.

4. Podrán redactar proyectos de obras, a que se refiere el artículo 9 de esta Ley, los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos así como ingenieros e ingenieros técnicos en obras de su especialización y los decoradores en los proyectos de su competencia.

5. La administración local respectiva o, en su caso, la administración autonómica determinará la clase de obras que, por su carácter elemental, quedan eximidas de la intervención de titulados.

Artículo 19. Obligaciones del proyectista

Son obligaciones del autor del proyecto:

- a) Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Formalizar el correspondiente contrato.
- c) Redactar el proyecto respetando la normativa y las relaciones contractuales y entregarlo, si fuera pre-

ceptivo, con los visados correspondientes y acordar con el promotor, en su caso, la decisión de contratar colaboraciones parciales.

CAPITULO IV

Del contratista y los subcontratistas

Artículo 20. Concepto de contratista

El contratista es el agente que, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar las obras o parte de la mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

Artículo 21. Obligaciones del contratista

Son obligaciones propias del contratista:

- a) Formalizar el contrato con el promotor para la ejecución de la obra con sujeción al proyecto.
- b) Designar al jefe de obra que reúna las condiciones adecuadas a las características de la misma y dotar de los medios humanos y materiales que la entidad de la obra requiera.
- c) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones de la dirección facultativa y según las reglas de la buena construcción, a fin de asegurar la calidad de lo edificado.
- d) Formalizar las subcontrataciones de obra que procedan dentro de los límites establecidos en el contrato, consignando la capacidad adecuada que ostenten los subcontratistas, y delimitando expresamente la responsabilidad asumida por éstos.
- e) Adoptar las medidas de prevención de riesgos laborales previstas en la legislación vigente.
- f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación final de la obra ejecutada.
- h) Reparar los daños materiales ocasionados en el edificio por los vicios y defectos que se manifiesten durante el año posterior a la recepción de la obra.

Artículo 22. Concepto y funciones del jefe de obra

El jefe de obra es el agente que asume la representación técnica del contratista en la obra y que por su titulación o experiencia tiene la capacidad adecuada para realizar sus funciones de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.

Son también obligaciones del contratista, aun cuando las funciones correspondientes las realice el jefe de obra:

- a) Asumir la función ejecutora de organizar y realizar la construcción con la debida calidad, consultando con la dirección facultativa las dudas que surjan en el curso de la obra respecto del contenido del proyecto y de su ejecución, y suscribiendo, en su caso, las instrucciones reseñadas en el libro de órdenes y asistencias.
- b) Coordinar, transmitir y hacer cumplir las órdenes del contratista y de la dirección facultativa.
- c) Vigilar y hacer cumplir las medidas de prevención de riesgos laborales en la obra.
- d) Realizar el control interno de la obra, tanto en la recepción de productos y equipos como de las unidades ejecutadas, con el fin de garantizar la calidad exigida en el proyecto.
- e) Facilitar las labores de los agentes que efectúan tareas de control de calidad de la obra, así como la práctica de las mediciones y la información necesaria para la preparación de las certificaciones parciales y la liquidación final de la obra.

Artículo 23. Concepto de subcontratista

Son subcontratistas quienes asumen contractualmente ante el contratista el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra, con sujeción al proyecto por el que se rige su ejecución.

Artículo 24. Obligaciones de los subcontratistas

Son obligaciones de los subcontratistas:

- a) Formalizar el contrato en el que consten las responsabilidades que asumen con respecto al contratista.
- b) Desarrollar su actuación de forma coordinada con la contrata.
- c) Consultar con la dirección facultativa a través del jefe de obra, las dudas que surjan respecto al contenido del proyecto y de la ejecución de la obra subcontratada.
- d) Vigilar y hacer cumplir las medidas de prevención de riesgos laborales que afecten a sus propios trabajadores en la obra.

CAPITULO V

De la dirección facultativa

SECCION I

Del director de obra

Artículo 25. Concepto

El director de obra es el agente que, por medio de esta función, dirige la obra en los aspectos técnicos, estéticos,

urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objetivo de obtener la debida calidad de la edificación y asegurar su adecuación al fin propuesto.

Artículo 26. Competencias

1. A los efectos de esta Ley, el arquitecto es el agente capacitado para asumir la dirección de obra correspondiente al proyecto arquitectónico de edificación, por sí mismo o en colaboración con otros técnicos.

Igualmente están capacitados los titulados en ingenierías con atribuciones legalmente establecidas para dirigir aquellas edificaciones de su especialidad que por su naturaleza y características estén comprendidas en la técnica propia de su titulación.

2. Disponen de competencia para asumir la dirección de obra de los proyectos de obras, los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos y los ingenieros e ingenieros técnicos en edificaciones vinculadas a su competencia específica, así como los titulados en decoración en obras de esta especialidad. Esta función incluye asimismo la dirección de la ejecución material de la obra en razón de su menor complejidad.

3. En aquellos proyectos arquitectónicos de edificación elaborados por un equipo de varios técnicos, la dirección de obra podrá corresponder a un arquitecto o un ingeniero cuya competencia tenga mayor vinculación con el uso característico de la obra, o adoptar la forma de dirección compartida.

Artículo 27. Obligaciones del director de obra

1. Son obligaciones del director de obra:

a) Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

b) Formalizar el contrato con el promotor.

c) Efectuar visitas periódicas a la obra según su grado de requerimiento, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto, consignando en el Libro de órdenes y asistencias las indicaciones necesarias para el desarrollo de la obra técnicamente correcto.

d) Coordinar la intervención en obra de otros técnicos que, en su caso, concurren en la dirección con funciones de su especialidad.

e) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas con las características geotécnicas del terreno.

f) Elaborar, a requerimiento o con la conformidad del promotor, posibles modificaciones del proyecto, debidamente autorizadas, que sean recomendadas o exigidas por la marcha de la obra y siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.

g) Redactar y suscribir la documentación de obra ejecutada.

h) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el acta de recepción y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

SECCION II

Del director de la ejecución de la obra

Artículo 28. Concepto

El director de la ejecución de la obra asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la misma, controlando cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. Su intervención es obligada en la ejecución de las obras que requieren proyecto arquitectónico de edificación, con arreglo a lo establecido en el apartado 4 del artículo 8 de esta Ley.

Artículo 29. Competencias

1. A los efectos de esta Ley, el aparejador o el arquitecto técnico es el agente capacitado para dirigir y controlar la ejecución material de las obras de edificación.

2. Subsidiariamente los titulados en ingeniería podrán dirigir y controlar la ejecución material de las obras de aquellos edificios cuyo destino principal o uso característico se corresponda con su titulación específica y no tengan carácter residencial permanente.

Artículo 30. Obligaciones del director de la ejecución de la obra

Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:

a) Estar habilitado y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

b) Formalizar el contrato con el promotor.

c) Verificar la recepción en obra de los productos de origen industrial que se incorporen de forma permanente a las obras, comprobando su aseguramiento de la calidad basado en la infraestructura de la calidad industrial.

d) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, las dimensiones, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto, con las instrucciones del director de obra, con el Código Técnico de la Edificación y con las reglas de la buena construcción.

e) Asistir a la obra cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad, consignando en el Libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas.

f) Exigir en la obra el cumplimiento de las medidas de prevención de riesgos laborales establecidas por la normativa en vigor, dejando constancia escrita de las incidencias observadas durante su permanencia en la misma.

g) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra, el acta de recepción y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

h) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

CAPITULO VI

De las empresas y laboratorios de control de calidad

Artículo 31. Concepto

A los efectos de esta Ley son empresas de control de calidad de la edificación aquellas que se hallan capacitadas legal y técnicamente para prestar asistencia técnica en la implantación de sistemas de aseguramiento de la calidad de la obra, con adecuación a las especificaciones del proyecto y a los requisitos de calidad exigibles según la normativa aplicable, incluida la de calidad y seguridad industrial.

Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación aquellas empresas capacitadas técnica y legalmente para prestar asistencia técnica en obra, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación, facilitando los resultados a los agentes que han efectuado el encargo correspondiente.

Artículo 32. Obligaciones de las empresas y laboratorios de control de calidad

Son obligaciones de las empresas y laboratorios de control de calidad:

- a) Contratar con el agente que encarga su intervención.
- b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.
- c) Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial por los organismos territoriales competentes.

CAPITULO VII

De los suministradores

Artículo 33. Concepto

A los efectos de esta Ley, se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos para la edificación.

Se entiende por producto de construcción aquél que es fabricado para su incorporación permanente en una obra y, según el caso, puede referirse a materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

Artículo 34. Obligaciones de los suministradores

Son obligaciones del suministrador:

a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca el Código Técnico de la Edificación.

b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de obra ejecutada.

CAPITULO VIII

De los propietarios y usuarios

Artículo 35. Concepto

A los efectos de esta Ley son propietarios los que ostentan, con tal carácter, la titularidad de la edificación, y son usuarios todos aquellos que, por cualquier título, hacen uso de la misma.

Artículo 36. Obligaciones de los propietarios y usuarios

1. Corresponde a los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos conforme a su destino, y a las condiciones de uso, seguridad y habitabilidad, de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de obra ejecutada.

2. En particular son obligaciones del propietario o, en su caso, de los responsables de las comunidades de propietarios:

a) Recibir, conservar y transmitir, si fuera el caso, la documentación de obra ejecutada así como la que acredite las condiciones de legalidad, y los seguros y garantías con que éste cuente.

b) Mantener en buen estado la edificación mediante un adecuado entretenimiento y conservación.

TITULO IV

RESPONSABILIDADES Y GARANTIAS

CAPITULO I

Principios generales

Artículo 37. Régimen jurídico

1. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta Ley podrá dar lugar a la exigencia de responsabili-

dad civil, sin perjuicio de la que corresponda a otros órdenes jurisdiccionales.

2. La responsabilidad civil, contractual o extracontractual, se regirá por lo previsto en esta Ley, el Código Civil y las leyes especiales aplicables.

Artículo 38. Responsabilidad civil

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, será exigible a los distintos agentes, sean personas físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación la responsabilidad por daños materiales en los edificios por vicios o defectos de construcción originados por impericia o falta de capacidad profesional o técnica, por culpa o negligencia en el desempeño de las correspondientes funciones y por incumplimiento de las obligaciones propias y específicas señaladas en esta Ley, en los términos previstos en este Título.

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder, con las excepciones previstas en la misma.

3. No obstante, dicha responsabilidad será exigida solidariamente a dos o más agentes cuando no fuese posible individualizar la causa de los daños materiales y, asimismo, cuando exista concurrencia de culpas sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido.

4. Las responsabilidades por daños en el edificio no serán exigibles si se prueba que éstos fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

5. Se considerará nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, contraviniendo lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 39. Responsabilidades administrativas

Podrán exigirse las responsabilidades administrativas que correspondan a los distintos agentes del proceso de la edificación por infracciones urbanísticas, laborales, fiscales, reglamentaciones sobre centros de trabajo y sobre prevención de riesgos laborales, y las demás responsabilidades exigibles de conformidad con la normativa aplicable en cada caso.

CAPITULO II

Responsabilidades de los agentes

Artículo 40. Responsabilidad de los promotores

1. El promotor, con independencia de sus responsabilidades contractuales y de las que se deriven del incumplimiento de las funciones y obligaciones específicas que se determinan en esta Ley, responderá subsidiariamente ante

los posibles adquirentes posteriores de los daños materiales en el inmueble ocasionados por vicios o defectos de construcción.

2. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativa que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor de la real naturaleza jurídica del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

Artículo 41. Responsabilidad de los proyectistas

1. Además de las responsabilidades contractuales, el proyectista y sus colaboradores serán responsables de los daños materiales por vicios o defectos de construcción ocasionados por impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones que respectivamente les corresponden en relación con el proyecto.

2. Quienes hubieren autorizado con su firma los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros técnicos, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

3. Cuando el proyecto se encargue conjuntamente a más de un técnico, las responsabilidades serán exigidas solidariamente.

Artículo 42. Responsabilidad de los contratistas y subcontratistas

1. El contratista, además de la responsabilidad contractual exigible por el promotor y demás personas con quienes haya contratado, es responsable de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de construcción originados por incumplimiento de sus obligaciones específicas determinadas en esta Ley.

2. También responderá directamente el contratista de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan, así como de las atribuidas a los subcontratistas que hubiese elegido o aceptado libremente.

3. Asimismo, responderá directamente el contratista de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Artículo 43. Responsabilidad de los directores de obra

1. Además de sus responsabilidades contractuales, el director de obra será responsable de los daños materiales por vicios o defectos de construcción ocasionados por impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia

cia o incumplimiento de las obligaciones que le corresponden según esta Ley, en relación con sus funciones en la dirección de la obra.

2. El director de obra que suscriba el certificado final de obra será responsable de la veracidad y exactitud de dicho documento.

3. El que, no habiendo elaborado el correspondiente proyecto, acepte la dirección de obra asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

4. Cuando la dirección de obra se encargue de manera conjunta a más de un técnico, las responsabilidades serán exigidas solidariamente a todos ellos, sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

Artículo 44. Responsabilidad de los directores de la ejecución de las obras

El director de la ejecución de la obra, además de sus responsabilidades contractuales, será responsable de los daños materiales ocasionados por los vicios o defectos debidos a impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones que le correspondan en relación con la ejecución material de la obra y su control.

Artículo 45. Responsabilidad de los laboratorios y empresas de control de calidad

1. La responsabilidad de los titulares de los laboratorios y de las empresas de control de calidad será la derivada de los correspondientes contratos para la realización de pruebas, ensayos, actividades de control, peritajes y dictámenes.

2. En ningún caso los laboratorios y las empresas de control de calidad podrán exonerarse, ante la persona con la que hubieren contratado, de la responsabilidad por daños materiales imputables a errores y omisiones debidos a negligencia, impericia o incumplimiento de lo contratado respecto a las obligaciones que les corresponden en relación con el control de calidad.

Artículo 46. Responsabilidad de los suministradores

Los suministradores responderán ante el contratista o, en su caso, ante el promotor cuando éste aporte los productos a la obra de los daños producidos en el edificio por defectos de los productos servidos debido a la falta de adecuación a las especificaciones del pedido sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer.

Artículo 47. Responsabilidad de los propietarios y usuarios

Los propietarios y usuarios responderán por el incumplimiento de las obligaciones específicas establecidas en esta Ley.

CAPITULO III

Extensión de las responsabilidades por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción

Artículo 48. Plazos y alcance de los daños materiales

Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responderán individual y personalmente, a tenor de sus respectivas funciones y obligaciones, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción, conforme a lo previsto en el Código Civil.

Artículo 49. Prescripción de acciones

1. Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de tres años, a contar desde que se manifiesten aquéllos, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

2. La acción de repetición que pudiere corresponder a cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso de edificación contra los demás agentes, o a los aseguradores o avalistas contra ellos, prescribirá en el plazo de tres años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable al cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido al cumplimiento de forma extrajudicial.

CAPITULO IV

Garantías en el proceso de la edificación

Artículo 50. Aseguramiento contra daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción

1. Para aquellas obras en las que se exija proyecto arquitectónico de edificación de acuerdo con el artículo 8 de esta Ley y tengan como uso característico el de vivienda, se establecen las siguientes garantías:

a) Aval bancario solidario o seguro de daños de suscripción obligatoria por el contratista para garantizar durante un año las responsabilidades derivadas de la correcta ejecución y terminación de las obras, que podrán ser sustituidos por la retención durante un año por el promotor de un 5 por ciento del importe de la ejecución material de la obra.

b) Aval bancario solidario, seguro de daños o seguro de caución de suscripción obligatoria, para todos los agentes para garantizar durante tres años las responsabilidades derivadas por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos e instalaciones que ocasionen el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

c) Aval bancario solidario, seguro de daños o seguro de caución, de suscripción obligatoria por el promotor, que cubrirá durante diez años los daños materiales ocasionados por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, o a otros elementos estructurales que comprometan directamente la solidez o la estabilidad del edificio.

El promotor podrá pactar expresamente con el contratista que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.

2. De las garantías de los apartados anteriores serán beneficiarios o asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo y sus causahabientes.

3. En todo caso, la duración pactada del seguro o aval será la suma de los plazos de responsabilidad y del ejercicio de la acción determinados en los artículos 48 y 49, apartado 1, de esta Ley, cualquiera que sea la forma de pago del precio o prima.

4. El capital avalado o asegurado que se tendrá en cuenta en cada caso para el cálculo de la indemnización, será como mínimo:

a) El 5% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.

b) El 30% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.

c) El 100% del coste final de la ejecución material de la obra para las garantías de los supuestos de ruina del apartado 1.b) del presente artículo.

No obstante, podrá pactarse la actualización del indicado límite de la garantía, por el tomador del seguro o cualquier otra persona que ostente el título de propiedad del edificio.

De no actualizarse el valor asegurado, de conformidad con el apartado anterior, en ningún caso será aplicable la reducción de las indemnizaciones previstas en el artículo 30 de la Ley del Contrato del Seguro por falta de actualización del capital asegurado.

5. En el momento de la formalización del seguro o aval, se satisfará el importe total de la prima o precio correspondientes a los períodos de garantía y del plazo de ejercicio de las acciones.

En caso de que se pacte el aplazamiento del pago del precio del seguro o aval, el asegurador o avalista podrán exigir que el pago total de aquéllos sea garantizado por el tomador o avalado, al objeto de que, si se ocasionen daños materiales asegurados, no pueda alegarse la falta de pago total o parcial del precio o prima para eludir las obligaciones del asegurador o avalista.

En ningún caso podrá constituirse garantía hipotecaria sobre los inmuebles asegurados para responder del pago del precio a que se refieren los párrafos anteriores.

6. Una vez formalizado el contrato del seguro, no podrá rescindirse ni tampoco resolverse de mutuo acuerdo con el tomador o asegurador.

7. El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.

8. El incumplimiento de las anteriores normas sobre aseguramiento de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personal y solidariamente tanto el empresario individual como los administradores y apoderados de las empresas y los que lo hubieren sido en los cuatro años inmediatamente anteriores.

9. salvo pacto en contrario, los seguros contra daños al edificio a que se refiere esta Ley no cubrirán:

a) Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.

b) Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.

c) Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.

d) Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los reparos formulados en la misma.

e) Los daños ocasionados por mal uso o falta del mantenimiento adecuado del edificio.

f) Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.

Artículo 51. Requisitos para la escrituración e inscripción

1. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por el director de obra de la certificación de finalización de la misma conforme al proyecto objeto de la licencia y, en su caso, a sus modificaciones debidamente aprobadas.

Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por el director de obra, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia y, en su caso, a sus modificaciones debidamente aprobadas. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse e incorporarse a las correspondientes escrituras.

En caso de fallecimiento, imposibilidad o negativa del director de la obra las certificaciones a que se hace referencia en los párrafos anteriores, podrán ser expedidas por otro técnico de igual calificación que aquél.

2. No se autorizarán ni inscribirán escrituras públicas de primera transmisión intervivos o adjudicación de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie en la escritura de obra nueva o terminada, la previa constitución del aval bancario solidario o seguro contra daños por vicios o defectos de construcción de suscripción obligatoria, regulado en el artículo 50 de esta Ley.

3. No serán inscribibles la cancelación de la inscripción del empresario individual ni la liquidación de las sociedades promotoras sin acreditar previamente la constitución de los seguros o avales obligatorios establecidos por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones en que no hayan expirado los plazos de garantía y de ejercicio de las acciones que se determinan en los artículos 48 y 49 de este texto legal.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción

La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores, se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968 de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:

a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará necesariamente en la cuenta especial prevista en la referida Ley.

c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo 1.º del artículo 6, de la citada Ley, se impondrán por los órganos administrativos competentes en materia de vivienda, en cuantía, por cada infracción de hasta el 25% de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada.

Segunda. Exigencia del seguro de suscripción obligatoria

El aseguramiento contra los daños materiales a que se refiere el artículo 50 apartado 1.c) de esta Ley será exigible para las obras en que sea de aplicación, de conformidad con la Disposición Transitoria de esta Ley, a partir de su entrada en vigor.

Tercera. Extensión de la exigencia del seguro de suscripción obligatoria

Mediante Real Decreto podrá extenderse el aseguramiento de suscripción obligatoria respecto a los daños

ocasionados por vicios o defectos a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 50 de esta Ley para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Asimismo por Real Decreto podrá extender el aseguramiento de suscripción obligatoria de los daños materiales a que se refiere el artículo 50 de esta Ley, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

DISPOSICION TRANSITORIA

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción, obras en los edificios existentes u obras de demolición, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Naturaleza de la Ley

La presente Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los siguientes artículos de la Constitución:

— El artículo 149.1.6.ª y 8.ª en relación con las materias civiles y mercantiles de los Títulos I y II en sus artículos 5, 6, 8, 9 y 12 respectivamente, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.

— El artículo 149.1.16.ª, 23.ª y 25.ª para el artículo 7.

— El artículo 149.1.6.ª, 8.ª y 30.ª, en relación con las obligaciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el Título III, o que estén encuadradas en el ámbito de la legislación civil o mercantil.

— El artículo 149.1.6.ª, 8.ª, 11.ª para el Título IV.

Segunda. Autorización al Gobierno para aprobación del Código Técnico de la Edificación

Se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley apruebe el Código Técnico de la Edificación, a que hace referencia el artículo 7 de la misma.

Tercera. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961