

Compendio de



"NORMATIVA DE VIVIENDA"

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
Dirección General de Arquitectura y Vivienda
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Comunidad de Madrid

CONTENIDO DEL COMPENDIO



ÍNDICE GENERAL.



1. **LEY 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.**
Publicación: 29-07-1968. Entrada en vigor: 29-07-1968.

○ *Se incorporan en el texto las modificaciones introducidas por la legislación siguiente:*
1.- *Ley orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal. (B.O.E., nº 281, de 24 de noviembre de 1995, pág. 33987).*



- 2 **REAL DECRETO 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.**
Publicación: 17-05-1989. Entrada en vigor: 08-07-1994.



3. **LEY 22/1994, de 7 de julio, de responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos.**
Publicación: 07-07-1994. Entrada en vigor: 08-07-1994.

○ *Se incorporan en el texto las modificaciones introducidas por la legislación siguiente:*
1.- *LEY 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (B.O.E., nº 313, de 30 de diciembre de 2000, pág. 46631; rect. B.O.E., nº 155, de 29 de junio de 2001, pág. 23176).*



4. **NTC-VPP-97. ORDEN de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.**
Publicación: 05-05-1997. Entrada en vigor: 06-05-1997

○ *Se incorpora en el texto la rectificación de errores efectuada por:*
1.- *ORDEN de 26 mayo de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de rectificación de errores detectados en el Anexo a la Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio". (B.O.C.M., nº 138, de 12 de junio de 1998, pág. 10).*



5. **LEY 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación.**
Publicación: 29-03-1999. Entrada en vigor: 29-08-1999.



6. **DECRETO 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.**
Publicación: 14-01-2000. Entrada en vigor: 15-01-2000.



7. **ORDEN de 17 de mayo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio".**
Publicación: 05-06-2000. Entrada en vigor: 06-06-2000.

○ *Se incorpora en el texto la rectificación de errores efectuada por:*
1.- *ORDEN de 8 de septiembre de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de rectificación de errores detectados en el Anexo a la Orden de 17 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio". (B.O.C.M., nº 226, de 22 de septiembre de 2000, pág. 5).*



- ' **8. LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.**
Publicación: 06-11-1999. **Entrada en vigor:** 06-05-2000; salvo sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primera por lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda y final tercera, que entraron en vigor: 07-11-1999.

- **Se incorpora en el texto las modificaciones** introducidas por la legislación siguiente:
- 1.- *Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E., nº 313, de 31 de diciembre de 2001).*
 - 2.- *Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E., nº 313, de 31 de diciembre de 2002, pág. 46166).*



- ' **9. LEY 9/2003, de 26 de marzo, por la que se regula el régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.**
Publicación: 03-04-2003 **Entrada en vigor:** 03-05-2003.



- ' **ÍNDICE ANALÍTICO** comprensivo de la Normativa incluida.

ÍNDICE

1. LEY 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.	8
Artículo 1.....	9
Artículo 2.....	9
Artículo 3.....	9
Artículo 4.....	10
Artículo 5.....	10
Artículo 6.....	10
Disposiciones finales	10
Disposición Final 1ª.....	10
Disposición Final 2ª.....	10
Disposición adicional.....	10
2. REAL DECRETO 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.	11
Artículo 1.....	12
Artículo 2.....	12
Artículo 3.....	12
Artículo 4.....	12
Artículo 5.....	12
Artículo 6.....	13
Artículo 7.....	14
Artículo 8.....	14
Artículo 9.....	14
Artículo 10.....	14
Artículo 11.....	14
DISPOSICIONES ADICIONALES	15
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	15
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	15
DISPOSICIÓN FINAL.....	15
3. LEY 22/1994, de 6 de julio, de Responsabilidad Civil por los Daños Causados por Productos Defectuosos	16
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	16
Artículo 1. Principio general.....	17
Artículo 2. Concepto legal de producto	17
Artículo 3. Concepto legal de producto defectuosa.....	17
Artículo 4. Concepto legal de fabricante e importador.....	17
Artículo 5. Prueba.....	17
Artículo 6. Causas de exoneración de la responsabilidad.....	17
Artículo 7. Responsabilidad solidaria.....	18
Artículo 8. Intervención de un tercero	18
Artículo 9. Culpa del perjudicado.....	18
Artículo 10. Ámbito de protección.....	18
Artículo 11. Límite total de la responsabilidad.....	18
Artículo 12. Prescripción de la acción.....	18
Artículo 13. Extinción de la responsabilidad.....	19
Artículo 14. Ineficacia de las cláusulas de exoneración o limitación de la responsabilidad.....	19
Artículo 15. Responsabilidad civil contractual o extracontractual.....	19
DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Responsabilidad del suministrador	19
DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Productos en circulación	19
DISPOSICIONES FINALES	19
Disposición final primera. Inaplicación de determinados preceptos	19

Disposición final segunda. Nueva redacción del artículo 30 de la Ley 26/1984, de 19 de julio	19
Disposición final tercera. Modificación de cuantías	19
Disposición final cuarta. Entrada en vigor	20
4. ORDEN de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.....	21
Preámbulo:	21
Artículo único. Aprobación de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública.	22
Disposición Final.....	22
ANEXO. Normas técnicas de calidad de las viviendas con protección pública NTC-VPP-97	22
Introducción	22
1. Objeto	22
2. Alcance	23
3. Requisitos técnicos de calidad de la edificación.....	23
5. LEY 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación.	45
PREÁMBULO.....	45
TITULO I. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY	46
Artículo 1. Ámbito de aplicación material.....	46
Artículo 2. Ámbito de aplicación formal.....	46
TITULO II. DE LOS PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	46
CAPITULO PRIMERO. Ubicación y proyecto del edificio.....	46
Artículo 3. Ubicación del edificio.....	46
Artículo 4. Estudio geotécnico.....	47
Artículo 5. Proyecto.....	47
Artículo 6. Proyectos parciales.....	47
Artículo 7. Replanteo de proyecto y visado	47
Artículo 8. Modificación.....	48
CAPÍTULO SEGUNDO. Ejecución de las obras	48
Artículo 9. Control de la obra.....	48
Artículo 10. Replanteo de obra.....	48
Artículo 11. Programa de obra.....	48
Artículo 12. Planos de obra y documentación complementaria	48
Artículo 13. Libro del Edificio.....	49
Artículo 14. Conservación, depósito y actualización del Libro del Edificio.....	49
TITULO III. DE LA PROMOCIÓN, ENAJENACIÓN Y CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS Y LOCALES	49
CAPITULO PRIMERO. De la promoción.....	49
Artículo 15. Promotores.....	49
Artículo 16. Ofertas de venta o arrendamiento.....	50
Artículo 17. Publicidad de ofertas.....	50
Artículo 18. Información a interesados.....	50
CAPITULO SEGUNDO. Enajenación y cesión de uso.....	50
Artículo 19. Condiciones de los contratos	50
Artículo 20. Ventas sobre plano	51
Artículo 21. Cesiones de uso.....	51
TITULO IV. DEL USO Y CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.....	51
Artículo 22. Deber de conservación	51
Artículo 23. Intervención en elementos comunes.....	51
Artículo 24. Seguros.....	51
TITULO V. INFRACCIONES Y SANCIONES	51
Artículo 25. Infracciones	51
Artículo 26. Infracciones muy graves	52
Artículo 27. Infracciones graves	52
Artículo 28. Infracciones leves.....	52
Artículo 29. Infracciones sobre todo o partes del edificio	53
Artículo 30. Competencia.....	53
Artículo 31. Asignación de los importes.....	53
DISPOSICIONES ADICIONALES	53
Primera. De las edificaciones existentes	53
Segunda. Programa de actuación para la Calidad de la Edificación.....	53

DISPOSICIÓN TRANSITORIA	54
DISPOSICIONES FINALES	54
Primera. Habilitación reglamentaria	54
Segunda. Entrada en vigor de la Ley	54
' 6. DECRETO 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio... 55	
Artículo 1. Objeto.....	56
Artículo 2. Composición.....	56
Artículo 3. Ordenación del contenido.....	56
DISPOSICIONES FINALES	56
Primera. Habilitación de desarrollo.....	56
Segunda. Entrada en vigor.....	56
' 7. ORDEN de 17 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo del “Libro del Edificio”..... 57	
Artículo único.....	58
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	58
DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor.....	58
ANEXO. MODELO DE LIBRO DEL EDIFICIO	58
Apartado Primero. Características físicas del Libro.....	58
Apartado Segundo. Presentación de la Información.....	59
Apartado Tercero. Ordenación y Disposición del contenido.....	60
' 8. LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación..... 66	
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS..... 66	
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	69
Artículo 1. Objeto.....	69
Artículo 2. Ámbito de aplicación.....	69
CAPÍTULO II. EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA EDIFICACIÓN..... 70	
Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.....	70
Artículo 4. Proyecto.....	71
Artículo 5. Licencias y autorizaciones administrativas.....	71
Artículo 6. Recepción de la obra.....	71
Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.....	72
CAPÍTULO III. AGENTES DE LA EDIFICACIÓN..... 72	
Artículo 8. Concepto.....	72
Artículo 9. El promotor.....	72
Artículo 10. El proyectista.....	72
Artículo 11. El constructor	73
Artículo 12. El director de obra.....	73
Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.....	74
Artículo 14. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.....	75
Artículo 15. Los suministradores de productos.....	75
Artículo 16. Los propietarios y los usuarios.....	75
CAPÍTULO IV. RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS..... 76	
Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.....	76
Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.....	77
Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.....	77
Artículo 20. Requisitos para la escrituración e inscripción.....	78
DISPOSICIONES ADICIONALES	79
Disposición Adicional primera. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.....	79
Disposición Adicional segunda. Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.....	80
Disposición Adicional tercera. Intervenciones en el proceso de la edificación de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos en el ámbito de la Defensa.....	81
Disposición Adicional cuarta. Coordinador de seguridad y salud.....	81
Disposición Adicional quinta. Regulación del derecho de reversión.....	81
Disposición adicional sexta. Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.....	82
Disposición adicional séptima. Solicitud de la demanda de notificación a otros agentes.....	83
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	83
Disposición transitoria primera.....	83

Disposición transitoria segunda.....	83
DISPOSICIONES DEROGATORIAS.....	83
Disposición derogatoria primera.....	83
Disposición derogatoria segunda	83
DISPOSICIONES FINALES	83
Disposición final primera. Fundamente constitucional.....	83
Disposición final segunda. Autorización al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación.....	84
Disposición final tercera. Adaptación del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.....	84
Disposición final cuarta. Entrada en vigor	84
9. LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.....	85
PREÁMBULO.....	85
TÍTULO I. Disposiciones generales.....	87
Artículo 1. Ámbito de aplicación.....	87
Artículo 2. Sujetos responsables.....	87
Artículo 3. Concurrencia de sanciones.....	87
Artículo 4. Competencia.....	87
TÍTULO II. Infracciones y sanciones.....	87
Capítulo I. Infracciones.....	87
Artículo 5. Clasificación.....	87
Artículo 6. Infracciones leves.....	87
Artículo 7. Infracciones graves	88
Artículo 8. Infracciones muy graves	89
Capítulo II. Sanciones y otras consecuencias derivadas de la infracción	90
Artículo 9. Sanciones y su graduación.....	90
Artículo 10. Sanciones complementarias	90
Artículo 11. Otras consecuencias derivadas de la infracción	91
Artículo 12. Concurrencia de infracciones	91
Artículo 13. Compatibilidad con otras acciones	91
Capítulo III. Prescripción	91
Artículo 14. Plazos	91
Artículo 15. Cómputo de plazos	91
TÍTULO III. Procedimiento y ejecución.....	92
Artículo 16. Procedimiento	92
Artículo 17. Ejecutividad.....	92
Artículo 18. Condonación parcial.....	92
Artículo 19. Ejecución forzosa.....	92
DISPOSICIONES ADICIONALES	93
Primera. Normativa aplicable	93
Segunda. Derecho de retracto.....	93
Tercera. Modificación del régimen de los derechos de tanteo y retracto.....	93
DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA	93
Régimen transitorio.....	93
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA	94
DISPOSICIONES FINALES	94
Primera. Desarrollo Reglamentario	94
Segunda. Entrada en vigor.....	94
INDICE ANALÍTICO.....	95

§1



PERCEPCIÓN DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

- *Aclaración de los compiladores*
Se incorporan en el texto las modificaciones introducidas por la legislación siguiente:
1.- *Ley orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal. (B.O.E., nº 281, de 24 de noviembre de 1995, pág. 33987).*

LEY 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

Publicación: B.O.E., nº 181, de 29 de julio de 1968, pág. 11091.

Entrada en vigor: 29 de julio de 1968.

Es frecuente en los contratos de cesión de viviendas que la oferta se realice en condiciones especiales, obligando a los cesionarios por el estado de necesidad de alojamiento familiar en que se encuentran a la entrega de cantidades antes de iniciarse la construcción o durante ella.

La justificada alarma que en la opinión pública ha producido la reiterada comisión de abusos que, de una parte, constituyen grave alteración de la convivencia social, y de otra, evidentes hechos delictivos, ocasionando además perjuicios irreparables a quienes confiados y de buena fe aceptan sin reparo alguno aquellos ofrecimientos, obliga a establecer con carácter general normas preventivas que garanticen tanto la aplicación real y efectiva de los medios económicos anticipados por los adquirentes y futuros usuarios a la construcción de su vivienda como su devolución en el supuesto de que ésta no se lleve a efecto.

Las medidas de garantía que se propugnan fueron establecidas para las viviendas construidas con la protección del Estado en el Decreto de 3 de enero de 1963 (RCL 1963, 61 y Apéndice 1951-66, 14538), las que se estima necesario extender a toda clase de viviendas y que han de conjugarse con otras de carácter gubernativo y penal que sancionen adecuadamente tanto las conductas atentatorias a los más altos intereses de la comunidad como la realización de hechos que revistan caracteres de delito; unas y otros se encuentran encuadrados en la Ley de Orden Público de 30 de julio de 1959 (RCL 1959, 1055 y Apéndice 1951-66, 10799) y en el Código Penal y en éste concretamente con la interpretación jurisprudencial de los delitos comprendidos en las secciones segunda y cuarta del capítulo IV, defraudaciones, al dar vida al denominado delito único, delito masa, ya que los actos que se realicen y afecten a la comunidad o convivencia social y al interés público son dignos de la mayor protección, de la que se hizo eco la Fiscalía del Tribunal Supremo en circular de 1 de diciembre de 1965 (RCL 1965, 2263 y Apéndice 1951-66, 3239), alusiva a la función de promover la acción de la justicia que corresponde al Ministerio Fiscal en cuanto concierne al interés público.

No obstante, entre la diversidad de promotores existen Entidades u Organismos dedicados a la construcción de viviendas que por sus normas de constitución, por su organización, funcionamiento y fines pueden ofrecer garantías suficientes para ser exceptuados de la aplicación de estas medidas, a cuyo efecto ha de autorizarse al Gobierno para que a propuesta del Ministro de la Vivienda así lo acuerde cuando se estime pertinente.

En su virtud, y de conformidad con la Ley aprobada por las Cortes Españolas vengo en sancionar:

Artículo 1.

Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes:

1ª. Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el 6 por 100 de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

2ª. Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

Artículo 2.

En los contratos de cesión de las viviendas a que se refiere el artículo primero de esta disposición en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas deberá hacerse costar expresamente:

- a) Que el cedente se obliga a la devolución al cesionario de las cantidades percibidas a cuenta más el 6 por 100 de interés anual en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la Cédula de Habitabilidad.
- b) Referencia al aval o contrato de seguro especificados en la condición primera del artículo anterior, con indicación de la denominación de la Entidad avalista o aseguradora.
- c) Designación de la Entidad bancaria o Caja de Ahorros y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado.

En el momento del otorgamiento del contrato cedente hará entrega al cesionario del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.

Artículo 3.

Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el 6 por 100 de interés anual o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

En contrato de seguro o aval unido al documento fehaciente en que se acredite la notificación de las obras o entrega de la vivienda tendrá carácter ejecutivo a los efectos prevenidos en el título XV del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para exigir al asegurador o avalista la entrega de las cantidades a que el cesionario tuviera derecho, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de los demás derechos que puedan corresponder al cesionario con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 4.

Expedida la cédula de habitabilidad por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al comprador, se cancelarán las garantías otorgadas por la Entidad aseguradora o avalista.

Artículo 5.

Será requisito indispensable para la propaganda y publicidad de la cesión de viviendas mediante la percepción de cantidades a cuenta con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, que se haga constar en las mismas que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley; haciendo mención expresa de la Entidad garante, así como de las Bancarias o Cajas de Ahorro en las que habrá de ingresarse las cantidades anticipadas en cuenta especial. Dichos extremos se especificarán en el texto la publicidad que se realice.

Artículo 6.

El incumplimiento por el promotor de lo dispuesto en esta Ley será sancionado con una multa por cada infracción, que será impuesta conforme a las normas previstas en la Ley 49/1959, de 30 de julio, de Orden Público (citada), sin perjuicio de la competencia de los Tribunales de Justicia.

La no devolución por el promotor al adquirente de la totalidad de las cantidades anticipadas, con infracción de lo dispuesto en el artículo primero de la presente Ley, será constitutivo de falta o delito sancionados en los artículos 587, número 3, y 535 del vigente Código Penal, respectivamente, imponiéndose las penas del artículo 528 en su grado máximo.

Los derechos que la presente Ley otorga a los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciables.

○ *Artículo derogado por la disposición derogatoria única de la Ley orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal. (B.O.E., nº 281, de 24 de noviembre de 1995, pág. 33987).*

Disposiciones finales

Disposición Final 1ª.

Se autoriza al Gobierno para que a propuesta del Ministro de la Vivienda, y mediante Decreto, determine los Organismos de carácter oficial que, por ofrecer suficiente garantía, se exceptúen de la aplicación de las anteriores normas.

Disposición Final 2ª.

Se autoriza a los Ministros de Justicia y Vivienda para que dicten las disposiciones complementarias que estimen necesarias para el desarrollo de la presente Ley, que comenzará a regir el día de su duplicación en el "Boletín Oficial del Estado".

Disposición adicional

Se autoriza al Gobierno para que por Decreto, y en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, adapte los principios de la misma que pudieren serles de aplicación a las comunidades y cooperativas de Viviendas.

§2



PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

REAL DECRETO 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Publicación: B.O.E., nº 117, de 17 de mayo de 1989, págs. 14506.

Entrada en vigor: 17 de noviembre de 1989.

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, consagra como un derecho básico de los consumidores y usuarios la información correcta sobre los diferentes productos o servicios y la educación o divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute, señalando expresamente que éste, junto con los demás derechos de los consumidores y usuarios, serán protegidos prioritariamente cuando guarden relación directa con productos o servicios de uso común, ordinario y generalizado.

La vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o en arrendamiento, constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor. La propia Ley 26/1984, parece entenderlo como se desprende del hecho significativo de la mención expresa a la vivienda en tres de sus artículos que son: los artículos 5.2, j), 10.1, c) y 13.2 en los que se tratan aspectos como los materiales de construcción, gastos que pueden repercutir en el comprador y documentación a entregar en la adquisición de una vivienda.

El presente Real Decreto, surge así ante la necesidad de regular de forma sistemática un aspecto de especial trascendencia para el consumidor o usuario, como es la información que ha de serle suministrada en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la citada Ley 26/1984, de 19 de julio, han sido oídos en consulta, tanto las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, como de Empresarios relacionados con este sector.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Sanidad y Consumo, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 21 de abril de 1989, dispongo:

Artículo 1.

1. El presente Real Decreto es de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores, conforme a los términos del artículo primero, apartados 2 y 3, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

A los efectos de este Real Decreto se consideran arrendamientos los que se hallan sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Este Real Decreto no será de aplicación a las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

Artículo 2.

Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.

Artículo 3.

1. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

2. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

Artículo 4.

Quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público, y en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente:

1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.

2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.

3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

4. Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

5. Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión no de hallarse inscrito en el mismo.

7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

Artículo 5.

Cuando se promocionen viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además:

1. Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

2. Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.

Si la comunidad de Propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.

3. Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

4. Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:

- a) Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

Los artículos 1280, 11 y 1279 del Código Civil.

El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

5. En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

6. Cuando se trate de primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

Artículo 6.

1. La información será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, debiéndose tener a disposición del público y de las autoridades competentes una nota explicativa que contendrá los siguientes datos:

1.1 Precio total de la venta, que se entenderá que incluye en su caso, los honorarios de Agente y el IVA, si la venta se halla sujeta a este impuesto. En otro caso se indicará la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.1 Forma de pago. En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros.

3.1 Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.

4.1 Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.

5.1 Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado.

2. En la nota explicativa se hará constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación.

Artículo 7.

En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio.

Artículo 8.

Cuando se entreguen folletos o documentos similares se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y los contenidos en los números 1, 3, 4, 6 y 7 del artículo cuarto y los de los artículos 61 y 71, con indicación del período de validez que tienen las menciones expresadas. También se harán constar los lugares en los que se encuentra a disposición del público, la información a que se refieren los artículos anteriores.

Artículo 9.

A la firma del contrato todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación del presente Real Decreto tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos a que se refieren los artículos anteriores.

Artículo 10.

Los documentos contractuales de compra-venta o arrendamiento de viviendas deberán ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

- A) No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.
- B) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal. A tales efectos :
 - 1. Las reformas de obra motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.
 - 2. Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.
- C) Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables.
- D) Impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor.

Artículo 11.

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros Departamentos Ministeriales, dentro de sus atribuciones específicas, el incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en la presente disposición se considerará infracción en materia de protección al consumidor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los

Consumidores y Usuarios, cuya tipificación específica se contempla en los artículos 31 y 51 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio, que regula las infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria.

2. Las infracciones a que se refiere el presente artículo se calificarán como leves, graves y muy graves, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 35 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, así como en los artículos 61, 71 y 81 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio.

3. Las infracciones a que se refiere el presente Real Decreto serán sancionadas con multa, de acuerdo con la graduación establecida en el artículo 36 de la Ley 26/1984, de 19 de julio.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. La publicidad, promoción y oferta de viviendas de protección oficial se regirán por las correspondientes normas de su legislación específica y, en lo no previsto en ella, por lo dispuesto en el presente Real Decreto.

Segunda. Lo establecido en este Real Decreto será de aplicación supletoria respecto de las Comunidades Autónomas que estatutariamente hayan asumido la competencia plena sobre la defensa de los consumidores y usuarios, excepto los artículos 31, apartado 2, y 10, que tendrán vigencia en todo el Estado, en virtud de lo dispuesto en la regla 80 del artículo 149.1, de la Constitución Española.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La venta o arrendamiento de viviendas construidas y habitadas en el momento de la entrada en vigor del presente Real Decreto se ajustarán a las exigencias contenidas en el mismo, excepto los artículos 41 2, en cuanto se refiere al trazado de las instalaciones de los servicios y el artículo 51 1. 1).

A los efectos del presente Real Decreto, la venta precedida de la reforma completa o rehabilitación de la vivienda se considerará primera transmisión.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente disposición.

DISPOSICIÓN FINAL

Este Real Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación.

§3



RESPONSABILIDAD CIVIL POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR PRODUCTOS DEFECTUOSOS

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

- *Aclaración de los compiladores:*
Se incorporan en el texto las modificaciones introducidas por la legislación siguiente:
1.- LEY 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (B.O.E., nº 313, de 30 de diciembre de 2000, pág. 46631; rect. B.O.E., nº 155, de 29 de junio de 2001, pág. 23176).

LEY 22/1994, de 6 de julio, de Responsabilidad Civil por los Daños Causados por Productos Defectuosos.

Publicación: B.O.E., nº 161, de 7 de julio de 1994, pág. 21737.

Entrada en vigor: 8 de julio de 1994.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta Ley tiene por objeto la adaptación del Derecho español a la Directiva 85/374/CEE, de 25 de julio de 1985, sobre responsabilidad civil por los daños ocasionados por productos defectuosos. Fruto de un largo y complejo proceso de elaboración, la Directiva se propone conseguir un régimen jurídico sustancialmente homogéneo, dentro del ámbito comunitario, en una materia especialmente delicada, en razón de los intereses en conflicto.

Dado que ni el ámbito subjetivo de tutela ni el objetivo que contempla la Directiva coinciden con los de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, se ha optado por elaborar un proyecto de Ley especial.

Siguiendo la Directiva, la Ley establece un régimen de responsabilidad objetiva, aunque no absoluta, permitiendo al fabricante exonerarse de responsabilidad en los supuestos que se enumeran. Como daños resarcibles se contemplan las lesiones personales y los daños materiales, con la franquicia en este último caso de 65.000 pesetas.

Los sujetos protegidos son, en general, los perjudicados por el producto defectuoso, con independencia de que tengan o no la condición de consumidores en sentido estricto. La responsabilidad objetiva del fabricante dura diez años desde la puesta en circulación del producto defectuoso causante del daño. Se trata de un período de tiempo razonable si se tiene en cuenta el ámbito de aplicación objetivo del proyecto, que se circunscribe a los bienes muebles y al gas y a la electricidad.

Por último, la Ley hace uso de la posibilidad que ofrece la Directiva de limitar la responsabilidad global del fabricante por los daños personales causados por artículos idénticos con el mismo defecto.

Artículo 1. Principio general

Los fabricantes y los importadores serán responsables, conforme a lo dispuesto en esta Ley, de los daños causados por los defectos de los productos que, respectivamente, fabriquen o importen.

Artículo 2. Concepto legal de producto

A los efectos de esta Ley, se entiende por producto todo bien mueble, aun cuando se encuentre unido o incorporado a otro bien mueble o inmueble. También se considerarán productos el gas y la electricidad.

- *Artículo modificado por la D.A. 12ª de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E., nº 313, de 30 de diciembre de 2000, pág. 46631; rect. B.O.E., nº 155, de 29 de junio de 2001, pág. 23176).*

Artículo 3. Concepto legal de producto defectuoso

1. Se entenderá por producto defectuoso aquél que no ofrezca la seguridad que cabría legítimamente esperar, teniendo en cuenta todas las circunstancias y, especialmente, su presentación, el uso razonablemente previsible del mismo y el momento de su puesta en circulación.

2. En todo caso, un producto es defectuoso si no ofrece la seguridad normalmente ofrecida por los demás ejemplares de la misma serie.

3. Un producto no podrá ser considerado defectuoso por el solo hecho de que tal producto se ponga posteriormente en circulación de forma más perfeccionada.

Artículo 4. Concepto legal de fabricante e importador

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por fabricante:

- a) El de un producto terminado.
- b) El de cualquier elemento integrado en un producto terminado.
- c) El que produce una materia prima.
- d) Cualquier persona que se presente al público como fabricante, poniendo su nombre, denominación social, su marca o cualquier otro signo o distintivo en el producto o en el envase, el envoltorio o cualquier otro elemento de protección o de presentación.

2. A los mismos efectos se entiende por importador quien, en el ejercicio de su actividad empresarial, introduce un producto en la Unión Europea para su venta, arrendamiento, arrendamiento financiero o cualquier otra forma de distribución.

3. Si el fabricante del producto no puede ser identificado, será considerado como fabricante quien hubiere suministrado o facilitado el producto, a menos que, dentro del plazo de tres meses, indique al dañado o perjudicado la identidad del fabricante o quien le hubiera suministrado o facilitado a él dicho producto. La misma regla será de aplicación en el caso de un producto importado, si el producto no indica el nombre del importador, aun cuando se indique el nombre del fabricante.

Artículo 5. Prueba

El perjudicado que pretenda obtener la reparación de los daños causados tendrá que probar el defecto, el daño y la relación de causalidad entre ambos.

Artículo 6. Causas de exoneración de la responsabilidad

1. El fabricante o el importador no serán responsables si prueban:

- a) Que no habían puesto en circulación el producto.
- b) Que, dadas las circunstancias del caso, es posible presumir que el defecto no existía en el

momento en que se puso en circulación el producto.

- c) Que el producto no había sido fabricado para la venta o cualquier otra forma de distribución con finalidad económica, ni fabricado, importado, suministrado o distribuido en el marco de una actividad profesional o empresarial.
- d) Que el defecto se debió a que el producto fue elaborado conforme a normas imperativas existentes.
- e) Que el estado de los conocimientos científicos y técnicos existentes en el momento de la puesta en circulación no permitía apreciar la existencia de defecto.

2. El fabricante o el importador de una parte integrante de un producto terminado no serán responsables si prueban que el defecto es imputable a la concepción del producto al que ha sido incorporada o a las instrucciones dadas por el fabricante de ese producto.

3. En el caso de medicamentos, alimentos o productos alimentarios destinados al consumo humano, los sujetos responsables, de acuerdo con esta Ley, no podrán invocar la causa de exoneración de la letra e) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 7. Responsabilidad solidaria

Las personas responsables del mismo daño por aplicación de la presente Ley lo serán solidariamente.

Artículo 8. Intervención de un tercero

La responsabilidad del fabricante o importador no se reducirá cuando el daño sea causado conjuntamente por un defecto del producto y por la intervención de un tercero. No obstante, el sujeto responsable de acuerdo con esta Ley que hubiera satisfecho la indemnización podrá reclamar al tercero la parte que corresponda a su intervención en la producción del daño.

Artículo 9. Culpa del perjudicado

La responsabilidad del fabricante o importador podrá reducirse o suprimirse en función de las circunstancias del caso, si el daño causado fuera debido conjuntamente a un defecto del producto y a culpa del perjudicado o de una persona de la que éste deba responder civilmente.

Artículo 10. Ámbito de protección

1. El régimen de responsabilidad civil previsto en esta Ley comprende los supuestos de muerte y las lesiones corporales, así como los daños causados en cosas distintas del propio producto defectuoso, siempre que la cosa dañada se halle objetivamente destinada al uso o consumo privados y en tal concepto haya sido utilizada principalmente por el perjudicado. En este último caso se deducirá una franquicia de 65.000 pesetas.

2. Los demás daños y perjuicios, incluidos los daños morales, podrán ser resarcidos conforme a la legislación civil general.

3. La presente Ley no será de aplicación para la reparación de los daños causados por accidentes nucleares, siempre que tales daños se encuentren cubiertos por convenios internacionales ratificados por los Estados miembros de la Unión Europea.

Artículo 11. Límite total de la responsabilidad

En el régimen de responsabilidad previsto en esta Ley, la responsabilidad civil global del fabricante o importador por muerte y lesiones personales causadas por productos idénticos que presenten el mismo defecto tendrá como límite la cuantía de 10.500.000.000 de pesetas.

Artículo 12. Prescripción de la acción

1. La acción de reparación de los daños y perjuicios previstos en esta Ley prescribirá a los tres años, a contar desde la fecha en que el perjudicado sufrió el perjuicio, ya sea por defecto del producto o

por el daño que dicho defecto ocasionó, siempre que se conozca al responsable de dicho perjuicio. La acción del que hubiese satisfecho la indemnización contra todos los demás responsables del daño prescribirá al año, a contar desde el día de pago de la indemnización.

2. La interrupción de la prescripción se rige por lo establecido en el Código Civil.

Artículo 13. Extinción de la responsabilidad

Los derechos reconocidos al perjudicado en esta Ley se extinguirán transcurridos diez años, a contar desde la fecha en que se hubiera puesto en circulación el producto concreto causante del daño, a menos que, durante ese periodo, se hubiese iniciado la correspondiente reclamación judicial.

Artículo 14. Ineficacia de las cláusulas de exoneración o limitación de la responsabilidad

Son ineficaces frente al perjudicado las cláusulas de exoneración o de limitación de la responsabilidad civil prevista en esta Ley.

Artículo 15. Responsabilidad civil contractual o extracontractual

Las acciones reconocidas en esta Ley no afectan a otros derechos que el perjudicado pueda tener como consecuencia de la responsabilidad contractual o extracontractual del fabricante, importador o de cualquier otra persona.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Responsabilidad del suministrador

El suministrador del producto defectuoso responderá, como si fuera el fabricante o el importador, cuando haya suministrado el producto a sabiendas de la existencia del defecto. En este caso, el suministrador podrá ejercitar la acción de repetición contra el fabricante o importador.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Productos en circulación

La presente Ley no será de aplicación a la responsabilidad civil derivada de los daños causados por productos puestos en circulación antes de su entrada en vigor. Esta se regirá por las disposiciones vigentes en dicho momento.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Inaplicación de determinados preceptos

Los artículos 25 a 28 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, no serán de aplicación a la responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos incluidos en el artículo 2 de la presente Ley.

Disposición final segunda. Nueva redacción del artículo 30 de la Ley 26/1984, de 19 de julio

El artículo 30 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, queda redactado como sigue:

«El Gobierno, previa audiencia de los interesados y de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, podrá establecer un sistema de seguro obligatorio de responsabilidad civil derivada de los daños causados por productos o servicios defectuosos y un fondo de garantía que cubra, total o parcialmente, los daños consistentes en muerte, intoxicación y lesiones personales.»

Disposición final tercera. Modificación de cuantías

Se faculta al Gobierno para modificar las cuantías establecidas en la presente Ley, conforme a las revisiones periódicas que se formulen por el Consejo de la Unión Europea, en los términos establecidos

en la normativa comunitaria.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§4



DISEÑO Y CALIDAD DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

○ ACLARACIÓN DE LOS COMPILADORES

A) *Se incorpora en el texto la rectificación de errores efectuada por:*

1.- *ORDEN de 26 mayo de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de rectificación de errores detectados en el Anexo a la Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio". (B.O.C.M., nº 138, de 12 de junio de 1998, pág. 10).*

B) *Las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid reguladas por la presente Orden, son de aplicación a las Viviendas de Protección Oficial en virtud de la ORDEN de 17 de junio de 1998 (B.O.C.M., nº 160, de 8 de julio de 1998, pág. 4), que amplía el ámbito de las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública a las Viviendas de Protección Oficial, estableciendo que :*

"Son de cumplimiento obligatorio para las viviendas de nueva construcción calificadas como Viviendas de Protección Oficial que se promuevan en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, no siendo de aplicación las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial establecidas por Ordenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977."

ORDEN de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Publicación: B.O.C.M., nº 105, de 5 de mayo de 1997, pág. 11.

Entrada en vigor: 6 de mayo de 1997.

Preámbulo:

El Decreto 43/1997, de 13 de marzo, por el que se regula el Régimen jurídico de las Ayudas en materia de Viviendas con Protección Pública y Rehabilitación con Protección Pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, 1997-2000, en su artículo quinto, establece que estas viviendas *se regirán por las Normas Municipales de Edificación incluidas en las figuras de planeamiento municipal o en las Ordenanzas, en cuanto no se opongan a las Normas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid+.

Dentro de la acción reguladora del proceso de calidad de las Viviendas con Protección Pública se han elaborado las presentes Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública, que son, por un lado, una actualización a la evolución técnica y normativa de las NTC-VPO de 1976, con la

adaptación a las peculiaridades y necesidades propias de la construcción en la Comunidad de Madrid y por otro, una incorporación de requisitos derivadas de la exigencia social de mejora de calidad de este tipo de edificaciones que poseen un apoyo público concreto, cumpliendo así el mandato establecido en el Decreto 43/1997, de 13 de marzo.

Por lo que en el ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda por el artículo 26.3 del Estatuto de Autonomía y de la habilitación conferida por la Disposición Final Segunda del Decreto 43/1997, de 13 de marzo, y conforme a los artículos 1 y 12 del Decreto 270/1995, de 19 de octubre, de estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, dispongo:

Artículo único. Aprobación de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública.

Se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que se denominarán abreviadamente NTC-VPP-97, que se acompañan como Anexo a la presente Orden.

Disposición Final

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid+.

ANEXO

Normas técnicas de calidad de las viviendas con protección pública NTC-VPP-97

Introducción

En el ámbito de las tecnologías y técnicas aplicadas a la edificación, es habitual utilizar en sentido amplio el término norma para denominar un conjunto de especificaciones técnicas. En cambio, para los organismos de normalización nacionales, europeos e internacionales, así como en algunos instrumentos legislativos, el término norma tiene un sentido preciso y diferente al citado, pues remite a un documento con carácter voluntario, cuyo proceso de elaboración implica a todas las partes interesadas y cuya publicación tiene lugar por un organismo de normalización concreto y especializado, entendiéndose el término norma como la norma adoptada por un organismo de normalización reconocido.

En este documento se utiliza la denominación de norma técnica de calidad, siguiendo la tradición de las normas utilizadas en España por el sector de la construcción desde 1976, que, se aclara para evitar confusiones, representan en la actualidad lo que para los organismos de normalización internacionales se denominan especificaciones técnicas.

1. Objeto

Las Normas Técnicas de Calidad establecen las condiciones que deben tenerse en cuenta en el proyecto, construcción, gestión y mantenimiento de los edificios destinados a Vivienda con Protección Pública (VPP), para conseguir un nivel aceptable de calidad durante un período útil proporcional al esfuerzo que contienen y que signifique la satisfacción de los requisitos esenciales siguientes:

- Resistencia mecánica y estabilidad.
- Protección en caso de incendio.
- Higiene, salud y adecuación al medio ambiente.
- Seguridad de utilización.
- Protección frente al ruido.

- Ahorro de energía y aislamiento térmico.
- Racionalidad de su uso y mantenimiento.
- Facilitar el comportamiento de consumo durable.
- Información suficiente a los consumidores.

2. Alcance

2.1. Denominación.

Estas Normas Técnicas de Calidad, se denominan unificadamente como NTC-VPP-97.

2.2. Ámbito de aplicación.

La aplicación de las Normas Técnicas de Calidad se refiere a las tecnologías que intervienen en la edificación de las viviendas, en relación con los materiales, equipos, sistemas, la ejecución de la obra, el montaje de sus instalaciones.

2.3. Criterios de aplicación.

1. Los agentes que intervienen en la promoción, proyecto, construcción y control de las VPP aplicarán estas normas técnicas así como las normas básicas de la edificación y otras disposiciones generales básicas que figuran en cada apartado y aquellas otras que se aprueben en el período de vigencia de estas normas técnicas.
2. Los requisitos de Control y Registro de calidad, cumplirán los que establece la Normativa Básica, las Ordenanzas municipales y aquellas otras que se aprueben durante su vigencia, teniendo estas normas, el carácter de mínimo en ausencia de regulación específica más exigente.

3. Requisitos técnicos de calidad de la edificación.

3.1. Cimentaciones y contenciones de tierras.

Condiciones funcionales y constructivas.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la cimentación y las contenciones de tierras, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las cimentaciones y contenciones quedarán caracterizadas como un conjunto sustentante, estable y resistente, cuyo cálculo deberá basarse en un conocimiento suficiente de:

- 1) el terreno;
- 2) la estructura;
- 3) las construcciones y edificaciones colindantes;
- 4) las instalaciones o servicios existentes;
- 5) el tipo y características del edificio;

que permita establecer las presiones admisibles, los empujes, los asientos admisibles y la cota y potencia del nivel freático.

2. Las cimentaciones y contenciones serán capaces de absorber los movimientos diferenciales sin que se produzcan perjuicios para la estabilidad y resistencia del edificio.

3. No transmitirán humedades por capilaridad al interior del edificio. En el caso de los muros, tendrán resuelto su comportamiento como cerramiento, en el caso que proceda, garantizando la

protección del interior del edificio de la penetración de humedades, y reforzando esta protección mediante el correspondiente drenaje, cuando se prevea el nivel freático por encima del nivel de arranque del suelo de algún recinto de la edificación.

4. El asiento del plano de cimentación estará situado a una profundidad no inferior a 80 centímetros en relación con el terreno natural.

5. Deberá preverse la adecuada compatibilidad de los materiales empleados, entre sí y con respecto al terreno y al agua en caso de ser previsible la presencia del nivel freático.

6. Documentación. La solución adoptada estará basada en la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones. El proyecto deberá describir en la Memoria Justificativa, las características de los cinco factores señalados en I, así como las solicitaciones de todo tipo para la que ha sido prevista la solución de cimentación.

7. En promociones superiores a 100 viviendas será preciso, además, disponer de un informe geotécnico del terreno tal como se establece en la *NTE-CEG. Cimentaciones Estudios Geotécnicos+ que deberá incluirse en la Memoria justificativa.

Disposiciones generales básicas.

8. Las estructuras de cimentaciones y contenciones de hormigón en masa, armado, pretensado cumplirán, respectivamente, las Instrucciones para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa y armado, EH-91, y la EP-93 para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón pretensado.

3.2. Estructuras.

Condiciones funcionales y constructivas.

Las estructuras deberán proyectarse y construirse de forma que las acciones a que puedan verse sometidas durante su construcción y utilización no produzcan ninguno de los siguientes resultados:

- 1) derrumbe de toda o parte de la obra
- 2) deformaciones importantes en grado inadmisibles;
- 3) deterioro de otras partes de la obra, de los accesorios o del equipo instalado, como consecuencia de una deformación importante de los elementos sustentantes
- 4) daño por accidente de consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original.

Con respecto al cumplimiento de este Requisito Esencial, se describirá en la Memoria justificativa los valores adoptados, distinguiendo entre los siguientes tipos de acciones:

. Acciones permanentes: acciones permanentes debidas a la gravedad; a la presión del suelo, y del agua; deformaciones aplicadas durante la construcción, etcétera.

. Acciones variables: cargas aplicadas sobre suelos, tejados y otras partes de las obras (con exclusión del viento y la nieve); cargas de nieve y de hielo; cargas debidas al viento (estáticas y dinámicas); cargas de agua; acciones térmicas; escarcha; cargas en silos y cisternas; cargas de explotación en puentes y calzadas; acciones producidas por grúas; acciones dinámicas de la maquinaria; cargas de construcción, etcétera.

. Acciones accidentales; impacto; explosiones; acciones debidas al fuego, etcétera.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la estructura, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones funcionales y constructivas:

1) Caracterización. La estructura quedará caracterizada como un conjunto estable y resistente cuyo cálculo deberá estar basado en las acciones (perm anentes, variables o accidentales) previsibles.

2) La solución adoptada y su ejecución tendrán en cuenta la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones, tales como flechas o pandeos, y la forma del elemento o su forma de trabajo cuando pueda crear tensiones localizadas.

3) En su caso estará resuelto su comportamiento como cerramiento en el supuesto de fábricas resistentes, así como la solución de los encuentros entre el cerramiento y tabiquería con el soporte estructural en los restantes casos, para evitar figuraciones.

4) Plantas Bajas. En las zonas de vivienda situadas en planta baja, cuando no exista sótano, existirá una separación mediante un espacio aireado de altura libre no inferior a 30 centímetros entre el terreno y los forjados de la planta baja. La ventilación de esta cámara se realizará mediante orificios cuya suma de secciones represente como mínimo el 1/1.000 de la superficie en planta de la cámara.

Los locales o zonas comunes y los sótanos de viviendas, cuando no exista una separación con el terreno, deberán estar impermeabilizados contra las humedades del mismo. En ambos casos, en correspondencia con lo señalado en 3.1.3.

5) Estará resuelta la protección de los materiales estructurales de la agresión ambiental y de la de otros materiales no compatibles, así como la estabilidad ante el fuego de la estructura portante del edificio.

6) Documentación. El proyecto deberá describir en la Memoria justificativa, las características y valores adoptados para los tres tipos de acciones, así como las solicitudes de todo tipo para las que ha sido prevista la solución de estructura.

Disposiciones generales básicas.

7) Las acciones gravitatorias, de viento, térmicas y reológicas serán las indicadas en la *Norma Básica de la Edificación NBE-AE-88. Acciones en la edificación+ considerándose como valor característico de la sobrecarga de uso para habitaciones de vivienda 200 kilogramos/metro cuadrado, de 300 kilogramos/metro cuadrado para las escaleras y zonas comunes, y de 400 kilogramos/metro cuadrado para los garajes.

8) Las estructuras de hormigón en masa, armado, pretensado y los forjados de hormigón cumplirán las Instrucciones para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa y armado, EH-91, para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón pretensado EP-93, para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado, EF-96, respectivamente.

9) Las estructuras de fábrica de ladrillo cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-FL-90. Muros resistentes de fábrica de ladrillo.

10) Las estructuras de acero cumplirán la Norma NBE-EA-95, que regula el acero laminado, los roblones de acero, los tornillos de alta resistencia, los perfiles huecos, y los perfiles y las chapas conformadas de acero.

11) La estabilidad ante el fuego cumplirá con lo establecido en la Norma Básica de la Edificación. NBE-CPI-96, sobre *Condiciones de protección contra incendio en los edificios+.

12) Los elementos prefabricados de forjado deberán disponer de la preceptiva autorización de uso del Ministerio de Fomento en aplicación de lo exigido por Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio.

3.3. Cerramientos exteriores.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Los cerramientos de fachadas deberán cumplir satisfactoriamente con su función como cerramiento, que asegure su adecuación a los correspondientes requisitos esenciales: resistencia mecánica y estabilidad, adecuado comportamiento en caso de incendio, protección acústica y comportamiento higrotérmico.

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias del cerramiento y en todo caso se respetarán las juntas estructurales.

3. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan el cerramiento tendrán la adecuada estanquidad al agua de lluvia o nieve así como la necesaria resistencia a la acción del viento y a su propio peso.

4. La resistencia térmica y la disposición constructiva de los elementos componentes de los cerramientos, serán tales, que en las condiciones ambientales previsibles se garantice la ausencia de humedades de infiltración o condensación superficiales e intersticiales.

5. La solución adoptada y su ejecución tendrán en cuenta la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones, y su forma de trabajo cuando pueda crear tensiones localizadas.

6. Mantenimiento. Estará resuelta la optimización de su conservación y mantenimiento atendiendo a la agresividad del ambiente exterior, orientación y durabilidad, disponiendo de los elementos de ayuda que faciliten la seguridad de los operarios en caso de limpieza o reparación.

Disposiciones generales básicas.

7. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81, sobre *Condiciones Acústicas en los edificios+ de forma que exista un aislamiento acústico al ruido aéreo tal, que junto con el proporcionado por las ventanas, dé lugar a un aislamiento acústico global al ruido aéreo, en los locales de reposo ag no menor que 30 dB.

8. Además de los requisitos de aislamiento térmico global valorados a través del coeficiente Kg, en cada uno de los cerramientos se cumplirán las condiciones higrotérmicas contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, sobre *Condiciones Térmicas en los edificios+ , de forma que los cerramientos tengan un coeficiente de transmisión térmica K del cerramiento no superior a 1,20 W/m² C.

3.4. Carpintería exterior.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las ventanas, ventanales y puertas exteriores quedarán caracterizadas por su función como cerramiento, que asegure un adecuado aislamiento acústico a ruido aéreo o higrotérmico permitiendo además, la iluminación, evasión visual y ventilación.

2. Las soluciones constructivas tendrán la adecuada estanquidad al aire, al agua de lluvia o nieve, tanto en el elemento en sí como en las uniones o juntas con las fábricas de cerramiento.

3. La carpintería dispondrá, cuando pueda producirse, de recogida y evacuación del agua de condensación de modo que ésta no cause deterioros en el interior de la carpintería o en la cara interior de la ventana. Tendrán la adecuada resistencia e indeformabilidad frente a la acción del viento o su propio peso. Igualmente deberán prever la ausencia de sobrepresiones o succiones en el marco que dificulte su uso o facilite la infiltración.

4. Se asegurará el funcionamiento correcto de los elementos móviles mediante los herrajes de colgar y de seguridad adecuados.

5. Los materiales de las carpinterías estarán protegidos de la agresión ambiental. No existirá incompatibilidad de los materiales empleados entre sí ni con los materiales de los cerramientos en las que se anclen.

6. Las soluciones de carpintería tendrán resuelto que en sus diferentes formas de uso, no reduce la seguridad de las actividades que se prevea realizar en los espacios colindantes con sus caras.

7. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de limpieza y reparación de los acristalamientos desde el interior sin representar riesgo para las personas.

Disposiciones generales básicas.

8. Se cumplirán las condiciones contenidas en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CA-88, sobre *Condiciones Acústicas en los edificios+, y NBE-CT-79, sobre *Condiciones Térmicas en los edificios+, aplicables de forma que la carpintería exterior tenga, una permeabilidad clase A2 o superior.

3.5. Barandillas y antepechos.**Condiciones funcionales y constructivas.**

1. Las barandillas y antepechos quedarán caracterizados por su función de defensa contra la caída.
2. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las barandillas y antepechos, tendrán la adecuada estabilidad y resistencia frente a los esfuerzos previsibles.
3. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las barandillas y antepechos tendrán la rigidez adecuada mediante los anclajes y arriostramientos necesarios.
4. Estarán previstas las juntas de dilatación propias y el respeto de las estructurales del edificio.
5. El sistema de anclaje y el sellado del encuentro de la barandilla con el elemento donde se ancle, no originará penetración de agua ni la corrosión de los anclajes.
6. Se preverá la adecuada protección de los materiales de la agresión ambiental y la compatibilidad de los materiales entre sí y con los materiales en los que se anclen.
7. Las barandillas y antepechos no deberán tener aberturas de dimensiones mayores de 0,12 metros, ni dispondrán de detalles que puedan ser escalables o representar filos peligrosos.

Disposiciones generales básicas.

8. Para la adecuada resistencia mecánica y estabilidad de las barandillas y antepechos, en el proyecto y su ejecución, se tendrán en cuenta las acciones previsibles y particularmente las prescritas en la normativa y especialmente, en la Norma Básica de la Edificación NBE-AE-88 Acciones en la Edificación, que se resumen a continuación:

En el borde superior se considerará una sobrecarga lineal actuando en sus bordes frontales de 200 kilogramos/metro y una sobrecarga lineal horizontal actuando en su borde superior de 50 kilogramos/metro.

3.6. Persianas y protectores exteriores.**Condiciones funcionales y constructivas.**

1. Caracterización. Las persianas y protectores exteriores quedarán caracterizadas por su función de oscurecimiento y tamizado de la luz, por las exigencias de protección contra las excesivas ganancias térmicas por insolación y, en su caso, a las exigencias de seguridad.
2. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las persianas o protectores exteriores, dispondrán de la adecuada estabilidad y resistencia mecánica ante las acciones previsibles de viento y de su propio peso, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles.
3. No interferirán con la apertura de las carpinterías de los huecos.
4. El alojamiento de las persianas enrollables tendrá la adecuada estanquidad al aire y al agua de lluvia o de nieve, aislamiento térmico y solución adecuada para evitar que se comporte como un puente término y acústico.
5. La maniobrabilidad de las persianas y protectores exteriores no exigirá un esfuerzo superior a 15 kilogramos y habrá la posibilidad de fijación en posiciones de uso intermedias que resistan los

esfuerzos previsible debidos al viento.

6. Las persianas y protectores exteriores estarán dotadas de un sistema de bloqueo desde el interior cuando se trate de plantas bajas o situaciones equivalentes, en las que se precise tomar medidas de seguridad contra la intrusión.

7. Estará resuelta la protección de los materiales de la agresión ambiental y la compatibilidad de los materiales empleados entre sí y con los materiales de las fábricas en las que se anclen.

8. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de limpieza, mantenimiento y reparación teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y operarios.

3.7. Vidriería.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Los acristalamientos quedarán caracterizados por las condiciones de diseño de las carpinterías y por las condiciones de defensa contra la caída en barandillas y antepechos, si bien no se considerarán los vidrios templados o armados como elementos únicos de protección, debiendo situarse, al menos, un elemento horizontal resistente a una altura entre 0,90 y 1 metro como seguridad.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la vidriería se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

2. Los acristalamientos tendrán la adecuada resistencia a la acción del viento en su emplazamiento.

3. El sistema de colocación en la carpintería tendrá holgura suficiente para absorber las dilataciones y no transmitir vibraciones.

4. Los elementos acristalados transparentes de gran tamaño que estén instalados en zonas de circulación de personas, estarán dotados de banda señalizadora horizontal de color, a una altura entre 0,60 y 1,20 metros. Cuando sean puertas de paso, se dotará además, de zócalo protector de 0,40 metros de altura.

5. Mantenimiento. Estará resuelta la posibilidad de limpieza, conservación y reposición teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y operarios.

3.8. Particiones.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las particiones interiores quedarán caracterizadas por su función de compartimentación de los espacios y de contribución a las condiciones de intimidad, cumpliendo los requisitos de aislamiento al ruido aéreo, comportamiento higrotérmico y resistencia al fuego.

2. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones se considerará que el espesor de éstas, incluido el revestimiento, será como mínimo de 6 centímetros, y de 10 centímetros, incluidos los revestimientos, en los tabiques y particiones que alojen conducciones de diámetro igual o superior a 2 centímetros, salvo en el caso de particiones que tengan resuelto el alojamiento de canalizaciones de los diámetros indicados en sus instrucciones de utilización.

Disposiciones generales básicas.

3. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, sobre *Condiciones Acústicas en los edificios+ de forma que el aislamiento al ruido aéreo normalizado R no sea menor que 30 dB cuando la partición compartimente áreas del mismo uso en la misma vivienda, de 35 dB cuando la partición separe áreas de distinto uso de la misma vivienda, de 45 dB cuando la partición separe propiedades o usuarios distintos, y cuando separe espacios de vivienda de los espacios comunes, y de 55 dB cuando se trate de particiones delimitadoras de locales en los que se sitúan equipos y maquinaria común de la edificación.

4. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, sobre *Condiciones Térmicas en los edificios+ de forma que en elementos separadores de locales de vivienda con espacios cerrados no calefactados el coeficiente de transmisión térmica K sea, como máximo 1,60 W/m² C, de forma que se alcance como mínimo una resistencia al fuego RF-60, cuando el tabique sea separador de viviendas distintas y RF-120, cuando la partición sea medianera con otro edificio, o cuando delimite pasillos y paredes de cajas de aparatos elevadores.

3.9. Carpintería interior.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las puertas quedarán caracterizadas por sus funciones de accesibilidad y en su caso, por la adecuada resistencia al fuego.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las puertas, se considerarán las siguientes especificaciones:

1) El espesor de las hojas de puerta será como mínimo de 40 milímetros en las de acceso a las viviendas y de 35 milímetros en las puertas interiores.

2) Los herrajes de colgar y seguridad serán adecuados para asegurar el correcto funcionamiento, siendo tres el número mínimo de pernios en las puertas abatibles.

3) Las puertas con hoja de vidrio templado sin bastidor tendrán un espesor mínimo de 10 milímetros, y tanto éstas como los frentes transparentes, en otro caso, incorporarán banda señalizadora horizontal de color a una altura entre 0,60 y 1,20 metros.

4) Las puertas de acceso a las viviendas y locales comunes dispondrán de accionamiento interior con resbalón y llave, y con llave desde el exterior.

5) Las puertas interiores dispondrán de accionamiento por ambas caras, con resbalón, y de condena por el interior en los cuartos de aseo, que podrá ser desactivada desde el exterior en caso de emergencia. La anchura libre mínima del hueco de paso resultante en todos los casos, será como mínimo de 0,70 metros.

6) Las puertas de armario y de almacenamiento dispondrán de tiradores.

7) Las puertas de acceso al edificio tendrán cierre de seguridad con llave solamente desde el exterior.

8) Las puertas de dos hojas tendrán fijación arriba y abajo de la hoja que no lleva accionamiento.

Disposiciones generales básicas.

9) Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre *Condiciones de protección contra incendios en los edificios+.

3.10. Almacenamiento.

1. Caracterización. El almacenamiento queda caracterizado por su función de alojamiento de objetos sin interferir en el uso de la vivienda.

2. Las viviendas o cualquier otra unidad de ocupación independiente:

1) Dispondrán o tendrán previsto espacio para el almacenamiento que no interfiera con el uso y funcionalidad, según la disposición del mobiliario en las habitaciones previsto en el proyecto.

2) La proporción mínima de superficie construida para este uso respecto de la útil de vivienda será como mínimo:

Unidad de Ocupación	Porcentaje mínimo
Hasta dos dormitorios	3,10
Más de dos dormitorios	3,80

3. Para que un espacio tenga la condición de espacio de almacenamiento, deberán reunir las condiciones:

- 1) Fondo mínimo libre, no menor de 0,55 metros.
- 2) Frente libre modulado en base a los estándares comerciales.

3.11. Revestimientos de paredes y techos.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Los revestimientos de paredes y techos quedarán caracterizados por su función protectora y decorativa, su resistencia a los agentes y usos a los que previsiblemente están sometidos, por su clase de reacción al fuego y por su durabilidad.

En la solución constructiva de los elementos que compongan los revestimientos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias y se respetarán las juntas estructurales.

3. Exteriores. Los revestimientos exteriores serán resistentes a las heladas y al choque térmico, en función de las condiciones climáticas y orientación. Serán resistentes a la lluvia y estarán protegidos del salpiqueo hasta una altura de 15 centímetros sobre el nivel del plano horizontal que lo pudiera producir.

En los resaltes de los revestimientos exteriores se formarán goterones o se dispondrán vierteaguas, de forma que corten el desplazamiento por escurrimiento del agua mediante barreras horizontales.

4. Interiores. Los revestimientos interiores en los locales húmedos serán impermeables en función del uso del local y de las zonas afectadas por los puntos de suministro de agua.

Las aristas verticales de los revestimientos blandos, como los guarnecidos, estarán protegidas mediante guardavivos dispuestos en las posibles zonas de roce.

5. Durabilidad. No existirá incompatibilidad entre los materiales del soporte y del revestimiento entre sí, ni entre los materiales de anclaje que se utilicen.

Los anclajes de los recubrimientos estarán protegidos contra la agresión ambiental.

6. La separación entre falsos techos y cualquier canalización o elemento estructural que éstos recubran será mayor o igual que 3 centímetros.

Disposiciones generales básicas.

7. De acuerdo con la NBE-CPI-96, en las habitaciones y en los recorridos de evacuación normales, los materiales utilizados como revestimiento o acabado superficial tendrán una clasificación igual o más favorable que M2, y M1 en los recorridos en recintos protegidos.

3.12. Revestimientos de suelos.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Los revestimientos de suelos quedarán caracterizados por su resistencia al desgaste y al punzonamiento ocasionados por pisadas o muebles, su deslizabilidad y su comportamiento ante el agua, y su estabilidad al ataque de los agentes químicos de uso doméstico, así como por su función decorativa y por su clase de comportamiento al fuego.

En la solución constructiva de los elementos que compongan los revestimientos de suelos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias y se respetarán las juntas estructurales.
3. Exteriores. El material de solado en los exteriores será resistente a las heladas en función de las condiciones climáticas, y no deslizante en seco y mojado.
4. Interiores. Los solados de cocinas, cuartos de basura, trasteros, cuartos de almacenamiento y garajes serán resistentes a la acción de la grasa y los aceites. Los solados de los locales húmedos como cuartos de aseo, cocinas y cuartos de basura tendrán una absorción al agua menor o igual al 10 por 100, no siendo deslizantes en mojado.
5. En el encuentro entre solado y el paramento vertical blandos o absorbentes, se dispondrá un rodapié de altura mayor o igual a 4 centímetros. En el encuentro de los peldaños con los paramentos verticales de las mismas características a las anteriores, se dispondrá un zanquín de altura mayor o igual a 4 centímetros.
6. Los solados de madera estarán tratados contra los agentes bióticos.
7. Mantenimiento. Cuando los solados se realicen a partir de piezas, se reservará una cantidad no inferior al 2 por 100 para su entrega al usuario para facilitar posteriores reparaciones.

Disposiciones generales básicas.

8. De acuerdo con la NBE-CPI-96, en las habitaciones y en los recorridos normales de evacuación los materiales utilizados tendrán una clasificación igual o más favorable que M3, y M2 en los recorridos en recintos protegidos.

3.13. Cubiertas.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las cubiertas quedarán caracterizadas por:
 - 1) Su estabilidad estructural y su resistencia a las acciones consideradas en el cálculo de la estructura del edificio y la resistencia a la acción del viento de los materiales de recubrimiento, sea presión o succión.
 - 2) Su seguridad en caso de incendio mediante la adecuada resistencia al fuego de la cubierta y de los encuentros de éstas con medianerías o con elementos de compartimentación en sectores, y la necesaria separación entre lucernarios y huecos verticales que impidan la propagación y extensión de un incendio.
 - 3) Su diseño y construcción, de forma que se evite la filtración de agua hasta las superficies interiores del edificio y se alcance la adecuada protección de los agentes climáticos previsibles mediante una configuración de pendientes que facilite la recogida y la evacuación del agua que recibe en forma de lluvia, nieve, granizo o rocío que aseguren su estanquidad durante un período de vida útil mínimo de diez años en condiciones normales de uso y mantenimiento.
 - 4) Su seguridad de uso, que requiere en las cubiertas no transitables se dispongan los elementos de seguridad contra la caída adecuados para la realización de los trabajos de mantenimiento y reparación, y en las cubiertas transitables se dispongan en su perímetro antepechos de altura mínima 0,95 metros o barandillas de altura 1 metro, cuando la altura de caída sea igual o menor que 25 metros, y de 1,05 metros y 1,10 metros, respectivamente, cuando la altura de caída sea mayor.

- 5) Su adecuado aislamiento frente al ruido aéreo y, en caso de ser transitable, su aislamiento a los ruidos de impacto.
- 6) Su aislamiento higrotérmico adecuado a las condiciones climáticas del emplazamiento.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la cubierta, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Cuando la pendiente de la cubierta sea igual o menor que el 10 por 100, se utilizará soldaduras, sellados u otras soluciones que proporcionen continuidad al plano de la cubierta para garantizar la estanquidad al agua del recubrimiento.
3. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación en la formación de pendientes y en el revestimiento de la cubierta, respetando las juntas estructurales.
4. Los elementos sobresalientes en los faldones no interceptarán el curso de la evacuación del agua.
5. Se dispondrán imbornales de seguridad con vertido al exterior, cuando existan petos junto a canalones, o puntos en los que sean posibles los embalsamientos.
6. La sección de las limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua, estarán calculadas en función de la pendiente, del área de recogida y de las intensidades de lluvia de la localidad.
7. La distancia entre las bajantes de desagüe de pluviales no será superior a 20 metros.
8. Se reforzará la impermeabilización y se dispondrán elementos intermedios que consigan, por solapo, la continuidad en los encuentros entre faldones, de éstos con elementos sobresalientes de la cubierta, o con canalones o cazoletas y, en general, siempre que se rompa la continuidad del recubrimiento.
9. Cuando las membranas o las piezas solapables precisen fijación mecánica, se protegerán los elementos de fijación de modo que se garantice la estanquidad.
10. El aislamiento térmico de la cubierta estará por debajo del plano de ventilación de la misma.
11. Durabilidad. Los materiales empleados en el conjunto de la cubierta estarán protegidos de la agresión ambiental y, en las zonas ajardinadas, del ataque de abonos y penetración de las raíces.
12. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de realizar las labores de limpieza y reparación de la cubierta sin representar riesgo para las personas. En las cubiertas inclinadas se dispondrán de elementos fijos que faciliten la seguridad de los operarios en las tareas de conservación y reposición.

Disposiciones generales básicas.

13. En las cubiertas se cumplirán las prescripciones que se establecen en las Normas Básicas de la Edificación:

NBE-AE-88 *Acciones en la edificación;

NBE-QB-90 *Cubiertas con materiales bituminosos+;

NBE-CA-88 *Condiciones Acústicas en los edificios+; que establece un aislamiento mínimo al ruido aéreo R de 45 dB, que garantice además que el nivel de ruido de impacto percibido en el espacio subyacente LN, siempre que éste sea vividero, no supere 80 dB.

NBE-CPI-96 *Condiciones de protección contra incendio en los edificios+.

14. A efectos de aplicación de la norma NBE-CT-79, *Condiciones Térmicas en los edificios+, cuando se sitúe bajo cubierta viviendas o cualquier local habitable, el coeficiente de transmisión térmica K

no sea mayor de 0,50 W/m². En el resto de casos, el coeficiente de transmisión térmica K del conjunto de la cubierta no sea mayor de 0,90 W/m² C.

3.14. Instalaciones de fontanería.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente, quedarán caracterizadas por su función de satisfacer los requisitos de higiene, salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. General. La velocidad del agua en la instalación no será mayor de 1,5 metros/segundo.

La red será estanca a una presión doble de la prevista de uso, con un mínimo de 15 kilogramos/centímetro cuadrado y no estará expuesta a las heladas en ningún tramo.

Las canalizaciones y los encuentros de éstas con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.

3. Instalación interior general. Se instalará grupo de sobre elevación en todos los inmuebles a partir de dos alturas, excepto en viviendas unifamiliares o en aquellas que la entidad suministradora garantice la presión en la red general, de forma que la presión de servicio no sea inferior a 10 m.c.d.a.

Se dotará de grupo de presión, cada 60 suministros o fracción. Cuando la presión de servicio exceda de 35 m.c.d.a., se dispondrá válvula reductora de presión.

Cada columna de la red dispondrá de una llave de vaciado.

Se instalarán válvulas de retención en cada columna o en la batería de contadores.

4. Instalación interior de vivienda. El montante estará dotado de drenaje en su punto bajo y estará dimensionado de forma que permita la fácil eliminación de los detritos acumulados.

Para evitar pérdidas de calor, las tuberías de agua caliente se dotarán de aislamiento térmico adecuado.

Para evitar condensaciones y garantizar que la temperatura del agua fría no supera en ninguna situación los 20 °C, las tuberías se dotarán de aislamiento térmico adecuado.

La red dispondrá de la posibilidad de vaciado y tendrá desagüe en todo punto de consumo.

Los grifos de las duchas, lavabos y fregaderos dispondrán de mezclador de agua fría y caliente regulado por el usuario.

La instalación podrá independizarse parcialmente por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida por ello el uso de los puntos de consumo de los locales restantes.

En edificios con producción centralizada de agua caliente cada vivienda dispondrá de contadores de agua caliente individuales y llaves de corte, accesibles desde el exterior de la misma.

La instalación de agua caliente dispondrá de la posibilidad de purgado de aire.

Se dispondrá de una llave de paso de abonado en lugar accesible para éste.

Las conducciones de agua fría estarán trazadas de modo que no queden afectadas por el área de influencia de los focos de calor y que, en los paramentos verticales, discurran por debajo de las canalizaciones paralelas de agua caliente, con una separación mayor o igual que 4 centímetros.

La separación de protección entre las canalizaciones de fontanería y cualquier conducción o cuadro eléctrico será mayor o igual que 30 centímetros.

5. Durabilidad. Los materiales de la instalación estarán protegidos de la agresión ambiental, de la producida por otros materiales no compatibles que entren en contacto con ella, y del agua fría o caliente.

6. Mantenimiento. El diseño y la ejecución de la instalación, deberá hacerse de manera que todos los equipos y aparatos sean fácilmente accesibles para su inspección, limpieza y reparación si procede.

7. Normativa. Las instalaciones deberán cumplir con lo determinado en las Normas Básicas para las Instalaciones interiores de suministro de agua.

3.15. Instalaciones de saneamiento.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de saneamiento, con el fin de satisfacer los requisitos de higiene, salubridad, durabilidad y protección frente al ruido quedarán caracterizadas por su capacidad de evacuación de aguas sucias y de lluvia en el edificio, en base a las condiciones previsibles de uso y ocupación, en cuanto a la producción de aguas sucias y a los caudales de lluvias previstos.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación de saneamiento, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. General. La red horizontal de desagüe en las viviendas y en las zonas comunes del edificio se realizará con pendientes mayores o iguales al 1,5 por 100.

Los sumideros dispondrán de rejilla desmontable y de cierre hidráulico.

Las bajantes tendrán ventilación primaria por su extremo superior, para evitar succiones. Los desvíos o cambios de dirección de las bajantes no podrán realizarse en viviendas inferiores o espacios de circulación. En los edificios de más de 10 plantas dispondrán de columnas de ventilación independientes.

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento se realizarán mediante arquetas cuando la red sea enterrada, y con registros cuando sea suspendida. Se dispondrá de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

3. Instalación interior particular. El desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas se realizará con botes sinfónicos registrables, antes de su acometida a las bajantes.

El desagüe de los fregaderos, lavaderos y aparatos de desagüe por bombeo se realizará a través de sifones individuales registrables, antes de su acometida a las bajantes. Los lavabos, bidés, baños, lavaderos y fregaderos dispondrán de rebosadero.

Los inodoros desaguarán a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual que 1 metro.

4. Las conducciones y los encuentros de éstas con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación y anclaje suficiente.

5. Durabilidad. Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles en contacto con ellos, y de las aguas sucias.

6. Mantenimiento. El diseño y la ejecución de la instalación, deberá hacerse de manera que todos los encuentros de la bajante con la red horizontal sean fácilmente accesibles para su inspección, limpieza y reparación si procede. Los puntos de captación de la red de pluviales será accesible para limpieza y estará protegido contra obstrucciones.

3.16. Instalaciones de electricidad y puesta a tierra.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de baja tensión y puesta a tierra en el edificio con el fin de satisfacer los requisitos de seguridad de utilización y de funcionalidad, quedarán caracterizadas por la potencia eléctrica demandada necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo, las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos domésticos, calefacción, ascensores, equipos de presión y otros usos. Todo ello en base a las condiciones previsibles de uso y ocupación, y por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

En las soluciones constructivas de la instalación eléctrica, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La tensión nominal de servicio será de 220 V.
3. Los circuitos de alumbrado podrán admitir una simultaneidad de uso del 66 por 100 en las viviendas, y del 100 por 100 en las zonas comunes.
4. La intensidad mínima de cualquier toma de corriente será de 10 amperios en los circuitos de alumbrado, 16 amperios en los circuitos destinados a usos domésticos y de 25 amperios en los de cocinas eléctricas.
5. Los circuitos estarán canalizados bajo tubo registrable para facilitar el tendido y reparación de las líneas. Al comienzo de cada circuito se instalará un dispositivo de protección contra sobreintensidades.
6. Los contadores estarán situados en la acometida a la red general de distribución, de forma que se facilite su lectura.
7. Las instalaciones especiales como ascensores, grupos de presión, etcétera, tendrán acometida, contador y dispositivo de protección propios.
8. La separación de protección entre los cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas de agua, calefacción o gas será mayor o igual que 30 centímetros, y respecto de las instalaciones de telecomunicaciones, interfonía o antenas, mayor o igual que 5 centímetros.
9. La línea de puesta a tierra será independiente de las otras conducciones no previstas para este fin. Las líneas de protección de las viviendas, de las antenas, de los pararrayos y de las grandes masas metálicas del edificio estarán conectadas a la línea principal de puesta a tierra.
10. La conexión a la conducción enterrada se realizará mediante arqueta registrable.
11. La tensión de contacto en cualquier masa del edificio será inferior a 24 V.
12. En cualquier punto de la instalación la resistencia será menor de 20 ohmios.
13. En las zonas comunes del edificio, portal, escaleras y el acceso a las viviendas, destinadas fundamentalmente a tránsito, con el objeto de facilitar la seguridad y mantenimiento, el alumbrado artificial podrá realizarse de dos formas:

1) Por circuitos independientes de portal y cada una de las plantas, activados con sensores de presencia.

2) Por dos circuitos como mínimo; uno destinado a la circulación habitual de caja de ascensores y portal, y otro complementario destinado a caja de escalera. Ambos circuitos dispondrán de testigos luminosos en los pulsadores.

14. La identificación de la edificación, se realizará de forma que sea visible fácilmente de día y noche, desde el punto más alejado del lado opuesto de la vía pública, por lo que se realizará con indicadores numéricos con iluminación.

15. Normativa. Las instalaciones cumplirán con lo determinado en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

3.17. Instalaciones de telefonía e interfonía.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán caracterizadas por la posibilidad de conexión con la red telefónica y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal o entrada al conjunto, hasta cada vivienda, con posibilidad de apertura del portal desde cada vivienda.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La canalización general se tenderá a través de las zonas comunes del edificio, hasta la acometida a cada vivienda.

3. La separación de protección entre las instalaciones de telefonía o interfonía y otras conducciones paralelas de agua, gas o electricidad será mayor o igual que 5 centímetros.

4. Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

5. Mantenimiento. Las líneas estarán canalizadas bajo tubo registrable para facilitar la instalación, conexión y reparación de los circuitos.

3.18. Instalaciones de antenas de TV y FM.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de antena de televisión TV y de frecuencia modulada FM deberá satisfacer los requisitos funcionales además de los requisitos de resistencia mecánica y estabilidad y seguridad de utilización. La instalación quedará caracterizada por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de la antena y de su red de distribución, se considerarán las siguientes especificaciones:

1) El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que sus fijaciones no causen perjuicios al recubrimiento de la cubierta.

2) La separación entre mástiles de antena será mayor o igual que 5 metros.

3) El equipo de captación de la antena quedará alejado de cualquier red eléctrica de alta tensión, al menos vez y media la altura de su mástil.

4) Las líneas de distribución estarán canalizadas bajo tubo registrable para facilitar la instalación, conexión y reparación de las líneas.

5) La canalización general de distribución se tenderá a través de las zonas comunes del edificio, hasta la acometida a cada vivienda.

6) La antena quedará protegida con toma de tierra.

7) Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

3.19. Instalaciones de pararrayos.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. La instalación de pararrayos deberá satisfacer los requisitos esenciales de resistencia mecánica y estabilidad, protección contra el fuego y seguridad de utilización, y quedará caracterizada por la protección contra las descargas eléctricas atmosféricas que ofrezca, considerando el volumen, forma y características constructivas del edificio a proteger, así como la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de pararrayos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán pararrayos en los edificios con alturas superiores a 12 plantas y en los de altura inferior, cuando la experiencia local lo aconseje.

3. La longitud del mástil estará comprendida entre 2 y 4 metros.

4. El mástil estará situado sobre un soporte resistente no metálico, en la parte más alta del edificio.

5. La red conductora estará formada por un cable desnudo tendido por el exterior de las fachadas o patios, de forma que no sea directamente accesible desde las ventanas o terrazas de las viviendas y protegido en su base con un tubo resistente hasta una altura de 2 metros, desde el nivel del suelo.

6. La red estará tendida sobre las cubiertas de modo que discurra por los caballetes y limatesas, evitando las limahoyas.

7. Se dispondrá de una arqueta de conexión a la toma de tierra y que quede asegurada una resistencia menor de 10 ohmios.

3.20. Instalaciones de calefacción.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de calefacción deberá satisfacer los requisitos esenciales de protección en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido y ahorro de energía y aislamiento térmico. La instalación quedará caracterizada globalmente por la potencia calorífica necesaria, cuyo cálculo deberá estar basado en la demanda energética de los locales calefactados. Para la evaluación de las pérdidas de calor de los ambientes calefactados, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la NBE-CT-79 con el fin de racionalizar su consumo energético, y los coeficientes de transmisión térmica máximos de los cerramientos, carpinterías, tabiquerías y cubiertas señalados en los apartados correspondientes de estas normas.

En las soluciones constructivas de la instalación de calefacción, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La instalación se regulará, como mínimo, mediante un termostato situado en el local de mayor carga térmica o más característico, o mediante un sistema centralizado de control de la temperatura de calefacción en función de la exterior.

3. En el caso de instalaciones colectivas, el servicio a cada vivienda se podrá interrumpir desde el exterior de la misma.

4. Los focos de calor se podrán regular individual y manualmente.
5. Los generadores de calor serán de fácil registro, limpieza y mantenimiento. Cuando el generador sea caldera de agua caliente alimentada con combustibles líquidos o gaseosos, su rendimiento a potencia nominal y con carga parcial corresponderá a la marca de dos estrellas.
6. La temperatura de la instalación o de los focos de calor se regulará automáticamente cuando éstos sean autónomos.
7. Las canalizaciones de la instalación serán estancas.
8. Las calefacciones por agua caliente dispondrán de vaciado, purgado de aire y expansión de agua.
9. Las canalizaciones y los encuentros con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.
10. La separación de protección entre las canalizaciones paralelas de calefacción por agua caliente y de cualquier conducción, o cuadro eléctrico será mayor o igual que 30 centímetros.
11. Los materiales de la instalación de calefacción estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua caliente.
12. En edificios de usos múltiples se dispondrá de un sistema de calefacción independiente para los usos no residenciales, pudiendo ser común la instalación de combustible.
13. Las canalizaciones se calorifugarán de acuerdo con la tabla siguiente:

Diámetro D de tubería en mm	Temperatura de fluido en °C			
	40-65	65-100	101-150	> 150
D < 32	20	20	30	40
32 < D < 50	20	30	40	40
50 < D < 80	30	30	40	50
80 < D < 125	30	40	50	50
125 < D	30	40	50	60

Espesor mínimo de aislamiento de 0,30 W de conductividad, en milímetros.

2. Normativa. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

3.21. Instalaciones de gas.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones receptoras de gas deberán atender a los requisitos esenciales de protección en caso de incendio y seguridad de utilización, quedando caracterizadas por la capacidad de suministro estimada en base a las demandas de gas para los usos previstos.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se considerarán las siguientes especificaciones:

- 1) La red será estanca en todos sus tramos, no estando expuesta a choques ni deterioros.

2) La red estará trazada fundamentalmente por conductos técnicos abiertos al exterior en una superficie mayor o igual que 100 centímetros cuadrados por su parte inferior y que 150 centímetros cuadrados por su parte superior.

3) La red atravesará las fachadas y particiones mediante pasamuros.

4) Las canalizaciones y los encuentros con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.

5) La instalación se podrá independizar parcialmente por medio de llaves de paso situadas al menos a la entrada del edificio, en la acometida, antes de cada contador, en cada montante, y para cada abonado o vivienda, así como de cada aparato de consumo.

6) En los edificios de vivienda colectiva los contadores se dispondrán en locales situados a este único efecto en las zonas comunes, en interior de armario con registro o puerta practicable provista de cerradura y llave normalizada. En la vivienda unifamiliar el contador se situará en nicho directamente accesible desde el exterior.

7) Los aparatos de consumo estarán situados de modo que sean fácilmente registrables y desmontables en locales ventilados que garanticen aire para la combustión permanente en cantidad acorde a su potencia.

8) La separación de protección de las canalizaciones de gas y otras paralelas será mayor o igual que 30 centímetros y mayor o igual que 1 centímetro en los cruces.

9) Los calentadores no estarán situados en los cuartos de aseo, ni sobre las calderas, cocinas o elementos similares, distanciándose más de 40 centímetros en horizontal de cualquier punto de fuego, y, para los de potencia superior a 150 kilocalorías/minuto, que no dispongan de evacuación, distanciándose más de 1 metro del techo.

10) El agua condensada en las conducciones de gases húmedos podrá ser evacuada.

11) Los materiales estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del gas utilizado.

2. Normativa. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Gas, en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

3.22. Instalaciones de evacuación de humos y gases.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán satisfacer los requisitos funcionales, de resistencia mecánica y estabilidad, de protección en caso de incendio, salud, higiene y protección del medio ambiente, y de ahorro de energía y aislamiento térmico. Quedarán caracterizadas por su capacidad de tiro. La capacidad de tiro o de empuje de evacuación, se basará en el caudal de humos y gases a evacuar, la diferencia de temperatura entre los productos de combustión y el aire exterior y la altura de la chimenea o conducto de evacuación.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Los conductos de evacuación de productos de la combustión no podrán utilizarse para otros usos y su boca de salida al exterior deberá ser independiente entre tiro natural y tiro forzado.

3. La instalación compuesta por aparato de gas para calefacción, agua caliente sanitaria o mixto y tiro, podrá ser de los tipos siguientes:

. De circuito estanco y tiro natural o forzado.

. De circuito abierto y tiro forzado al exterior, a través de muro o a través de chimenea individual, diseñada a tal fin.

. De circuito abierto y tiro natural al exterior, a través de conductos tipos *shunt* (según ITC MI-IRG-01.40), exclusivos para este fin.

4. El remate del conducto sobre la cubierta facilitará la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno, disponiendo de deflectores estáticos diseñados para que impida el revoco de los gases. En situaciones de previsible heterogeneidad en dirección y sentido de vientos incidentes, por microclima u obstáculos, se dotará de deflectores estáticos y dinámicos a la vez.

Su boca estará por lo menos un metro por encima de las cubiertas, muros u obstáculos situados en un radio de influencia de 10 metros, y a nivel superior del borde superior del hueco más alto que tenga la construcción más cercana comprendida en un anillo de 10 a 50 metros de radio.

5. La acometida desde el aparato hasta la canalización de evacuación será metálico con superficie interior lisa.

6. Los conductos de acometida y de evacuación, serán estancos tanto por las características de los materiales como por el procedimiento empleado para la ejecución de las uniones y estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de la acción de los humos y gases a evacuar.

7. En chimeneas de calefacción central, interiores al edificio, el conducto de humos irá encerrado en un recinto estanco al humo y resistente a la temperatura de 400 C. El recinto tendrá una resistencia térmica que impida que la temperatura de la pared de los espacios contiguos al mismo sea superior en 5 °C a la temperatura ambiente de proyecto, y en ningún caso superior a 28 °C.

8. La separación de protección entre el conducto de evacuación y las canalizaciones paralelas de gas será mayor o igual que 5 centímetros.

9. Los conductos estarán aislados térmicamente para impedir el enfriamiento de los gases.

3.23. Instalaciones de depósitos de combustibles.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de depósitos de combustibles deberán satisfacer los requisitos de seguridad en caso de incendio y de utilización. Quedará caracterizada por las necesidades de consumo de combustible y la autonomía fijada por las normas de diseño y habitabilidad aplicables.

En las soluciones constructivas de la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La capacidad mínima de almacenamiento en instalaciones centralizadas será suficiente para un mes, con un mínimo de 5.000 litros en el caso de combustibles líquidos, y la correspondiente a quince días de máxima demanda en el caso de los gases licuados de petróleo. Para el carbón, la capacidad mínima de almacenamiento se fija en tres meses de máxima demanda.

3. La separación de protección entre los depósitos de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos y la sala de calderas se realizará mediante un muro cuya resistencia al fuego será mayor o igual que RF-240.

4. Las puertas de los locales en los que se almacenen combustibles tendrán una resistencia al fuego mayor o igual que RF-120.

5. Las distancias de protección entre los depósitos de combustible y otros locales o instalaciones se calculará en función de su capacidad de almacenamiento, su situación, enterrada o de superficie y la peligrosidad del local o instalación de la que se deba aislar, como locales habitados líneas eléctricas, etcétera.

6. Los materiales de la instalación estarán protegidos de la agresión ambiental, del tipo de combustible y de otros materiales no compatibles.

2. Normativa. El suministro e instalación de depósitos deberá cumplir en todo momento, lo dispuesto en la legislación vigente, aplicable a este tipo de instalaciones.

3.24. Instalaciones de evacuación de basuras.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de evacuación de basuras se caracterizará por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios y del servicio de recogida, respetando los requisitos de protección en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización y protección frente al ruido.

En la solución de los elementos constructivos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

1) La protección contra el fuego del local de almacenamiento garantizará una resistencia al fuego mayor o igual que RF-60 para el cerramiento y mayor o igual que RF-30 para las puertas.

2) El local de almacenamiento dispondrá de la posibilidad de limpieza por baldeo o con manguera y existirá un desagüe con sumidero.

3) El local estará dotado de *shunt* de ventilación.

3.25. Instalaciones de ventilación.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de ventilación deberán satisfacer los requisitos funcionales y atender a los requisitos esenciales de protección contra incendios, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido y ahorro de energía. Las instalaciones quedarán caracterizadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, con el fin de conseguir el bienestar y salubridad de las personas y las condiciones higiénicas de renovación de aire.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se considerarán las siguientes especificaciones:

1) La aportación mínima de aire exterior será de 7,5 l/s y persona.

2) La velocidad máxima de aire en las zonas de ocupación será de 0,25 m/s a una altura inferior a 2 m.

3) Las cocinas dispondrán de un conducto vertical de aire, independiente de la ventilación natural por los huecos de fachada y del conducto de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión de las calderas.

4) Las cocinas dispondrán además de un sistema mecánico independiente capaz de evacuar un mínimo de 50 l/s de aire de forma voluntaria.

5) Las cocinas dispondrán de un orificio de entrada de aire a ras de suelo, con una sección de mayor o igual que 60 centímetros cuadrados.

6) Los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior dispondrán de un conducto vertical de salida de aire.

7) Las salas de máquinas dispondrán de un conducto vertical de salida de aire, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin.

8) Los locales donde se instalen aparatos a gas dispondrán de entradas de aire suficiente para la combustión, a una altura sobre el suelo mayor o igual que 30 centímetros.

9) Los garajes de superficie superior a 40 metros cuadrados dispondrán de un sistema de ventilación forzada capaz de suministrar 5 l/s por metro cuadrado y los de superficie inferior a 40 metros cuadrados podrán disponer exclusivamente de un sistema de ventilación natural.

10) En los sistemas colectivos de ventilación forzada por extracción, el encuentro del colector con los conductos individuales formará un ángulo menor de 45 grados con la vertical.

11) La sección útil de las rejillas de salida de aire en los locales a ventilar será mayor o igual que 200 centímetros cuadrados.

12) Los conductos serán verticales y sus paredes interiores serán lisas y estarán aisladas frente a los enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.

13) Los materiales de los conductos estarán protegidos a la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

- *Apartado 325 rectificado por la ORDEN de 26 mayo de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de rectificación de errores detectados en el Anexo a la Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio". (B.O.C.M., nº 138, de 12 de junio de 1998, pág. 10).*

3.26. Instalaciones de ascensores.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de ascensores deberá satisfacer los requisitos funcionales y los de resistencia mecánica y estabilidad, de protección en caso de incendio y de seguridad de utilización y quedará caracterizada por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en base al número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación del ascensor, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Cuando exista un tramo largo de hueco sin puerta de piso, se deberá prever una posibilidad de evacuación de los ocupantes de la cabina situada a una distancia superior a 11 metros.

3. Deberá preverse orificios de ventilación en la parte superior del hueco mayores o iguales al 2,5 por 100 de la sección transversal del mismo.

4. El conjunto formado por las puertas de piso y toda la pared del hueco o la parte de ella situada enfrente de una entrada de cabina deberá formar una superficie continua en toda la anchura de la abertura de la cabina.

5. La distancia horizontal entre la pared del hueco y el umbral o embocadura de la cabina o puerta deberá ser inferior a 15 centímetros.

6. La cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable, tendrá al menos las dimensiones: fondo en el sentido de acceso, 1,20 metros; ancho, 0,90 metros; superficie, 1,20 metros cuadrados.

Las puertas en recinto y cabina serán automáticas con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.

7. El foso del hueco estará protegido de las infiltraciones de agua.

8. Las paredes, forjados de piso y techo de los cuartos de máquina deberán absorber los ruidos inherentes al funcionamiento de los ascensores.

9. Deberá estar previsto en el techo o vigas del cuarto de máquinas uno o varios soportes o ganchos metálicos para facilitar las maniobras durante el montaje o reposición.

10. El suelo de los cuartos de máquinas no será deslizante.

11. Las puertas de acceso en cada piso tendrán una resistencia al fuego mayor o igual a RF-30.

12. Las puertas de piso, podrán ser desenclavadas desde el exterior por medio de una llave que se adapte al triángulo de desenclavamiento. Las puertas, de piso o de acceso a la cabina, sean deslizantes horizontales con maniobra automática, dispondrán de un dispositivo sensible de protección que mande la reapertura de la puerta en caso de que un pasajero sea golpeado por la puerta durante el movimiento de cierre.

13. No se podrá abrir una puerta de acceso a piso a menos que la cabina esté parada o a punto de detenerse. El ascensor no podrá funcionar si está abierta una puerta de piso.

14. No se podrá hacer funcionar el ascensor si la puerta de la cabina está abierta.

15. La cabina deberá estar provista de alumbrado eléctrico permanente que asegure una iluminación de 50 lux como mínimo en el suelo y de alumbrado de emergencia.

16. La cabina dispondrá de un paracaídas capaz de detenerla con plena carga a la velocidad de disparo del limitador de velocidad.

Las cabinas dispondrán de aberturas de ventilación, situadas en la parte superior e inferior de las mismas, de una superficie mínima del 1 por 100 de la superficie útil de la cabina.

17. La máquina dispondrá de un dispositivo manual de socorro que permita llevar la cabina a un nivel de acceso mediante un volante liso para esfuerzos inferiores a 400 N y maniobra eléctrica para esfuerzos superiores.

18. Se indicará en la cabina la carga nominal del ascensor, expresada en kilogramos, así como el número máximo de personas.

19. El usuario dentro de la cabina y después del cierre de puertas, dispondrá de al menos dos segundos para pulsar el botón elegido, antes de que se pueda ejecutar una llamada desde el exterior.

3.27. Condiciones térmicas.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efectos de aplicación de la norma NBE-CT-79, *Condiciones Térmicas en los edificios+, se establecen tres requisitos de calidad que perfeccionan su contenido:

2. Cubiertas. Cuando se sitúen bajo cubierta viviendas o cualquier local habitable, el coeficiente de transmisión térmica K no sea mayor de 0,50 W/m² C.

3. Plantas diáfanos. Cuando se sitúen viviendas o cualquier local habitable sobre plantas bajas diáfanos o expuestas a la intemperie, el coeficiente de transmisión térmica K del conjunto del forjado no será mayor de 0,50 W/m² C. En el resto de los casos, el coeficiente de transmisión térmica K del conjunto del forjado no será mayor de 1,20 W/m² C.

4. Viviendas. Cuando el sistema de calefacción adoptado sea del tipo individual, los locales colindantes con la unidad de vivienda, deberán ser considerados, para el cálculo de las cargas térmicas, Coeficiente de Transmisión K, como no calefactados.

3.28. Protección frente al ruido.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efectos de aplicación de la norma NBE-CA-88, *Condiciones Acústicas en los edificios+, se establece un requisito de calidad que perfeccionan su contenido:

2. Forjados. En los elementos horizontales de separación, a los efectos del artículo 14 de la norma, el aislamiento acústico a ruido de impacto L_n exigido, se establece en 75 dB.

3.29. Accesibilidad.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efecto de aplicación del Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, por el que arbitran medidas mínimas de accesibilidad en el edificio y de la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid, será obligatoria la instalación de ascensor, en aquellos edificios cuya altura sea superior a planta baja + tres plantas, debiendo ser itinerarios practicables:

- 1) La comunicación entre el interior y el exterior del edificio.
- 2) La comunicación interior entre el acceso al edificio y las zonas de distribución interior y uso común de los mismos.
- 3) La comunicación vertical entre la zona de acceso al edificio y las zonas de uso común, y las de acceso a las viviendas.

§5



LEY DE MEDIDAS PARA LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

LEY 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación.

Publicación: B.O.C.M., nº 74, de 29 de marzo de 1999, págs. 4 a 8.
Entrada en vigor: 29 de agosto de 1999.

El Presidente de la Comunidad de Madrid.

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

El derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, consagrado por la Constitución en su artículo 47, obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

La Comunidad de Madrid, tiene competencia exclusiva, con arreglo al artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y, por ello, ha decidido promulgar la presente Ley con la finalidad de coadyuvar no solo a fomentar la calidad de las viviendas, sino, en general, de los edificios que se construyan en el territorio de la Comunidad. La vivienda no debe considerarse como un elemento urbanístico aislado, pues la calidad no se mide sólo por sus particulares condiciones de construcción, sino asimismo por la de su entorno, del que pueden formar parte otros edificios. A la calidad de la urbanización y subsiguiente edificación contribuye, asimismo, la de otros edificios destinados a usos diversos y, en consecuencia, la presente Ley debe abarcar a todos y, por ello, se refiere en general a los edificios que formen parte del entramado de las ciudades y pueblos.

Igualmente y en el marco de la legislación básica del Estado en materia de protección y defensa de los consumidores y usuarios, la Comunidad de Madrid tiene asumida la competencia de desarrollo legislativo y ejecución, en el ámbito del control de calidad de la construcción, y por tanto, en el de la edificación y de la vivienda.

La Ley ha contemplado no sólo el edificio terminado, para establecer, en ese momento, las garantías de calidad, sino que ésta debe asegurarse a lo largo del proceso de edificación, comprendiendo en el mismo las sucesivas fases de proyección, construcción, uso y conservación, con el particular alcance que cada una de ellas tiene. Se pretende garantizar, especialmente, que cuando llegue el momento de

comercializar o explotar el edificio, quien pueda estar interesado en la adquisición o uso de una vivienda, planta, local o cualquier otra superficie aprovechable, pueda tener un cabal conocimiento, mediante información veraz, de la calidad que se le ofrece y cómo garantizarse que le sea proporcionada. Esta medida legal ha de contribuir, con otras, a la defensa de los consumidores en el sector inmobiliario. A este objetivo responde el Libro del edificio, como uno de los mecanismos de la Ley que merece resaltarse. Este Libro del edificio contiene también, de forma detallada y concreta, la obligación pormenorizada de conservar, de manera que el usuario conocerá, desde un inicio, el deber de conservar que asume con su comportamiento adquisitivo.

La Ley, finalmente, tipifica las infracciones y establece las sanciones aplicables, que han de servir, más que para su inevitable aplicación, para disuadir de cualquier comportamiento que lesione los derechos que en ella se reconocen.

TITULO I. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY

Artículo 1. Ámbito de aplicación material.

1. Las medidas que en la presente Ley se establecen serán de aplicación a los edificios de titularidad pública y privada que se construyan, reformen o rehabiliten dentro del territorio de la Comunidad de Madrid.

2. Igualmente será de aplicación la Ley a las construcciones que se ejecuten en el subsuelo, al servicio de los edificios, con independencia de las que puedan existir sobre el vuelo de la misma finca, y cualquiera que sea su peculiar régimen jurídico.

3. A los efectos de la presente Ley se entiende por edificio todo bien inmueble que haya sido construido, reformado o rehabilitado para ser destinado a vivienda o cualquier otro uso permitido por las normas urbanísticas. Asimismo, se aplica a las construcciones que puedan tener esos mismos fines, aunque no se incorporen al suelo de manera permanente y puedan ser trasladadas de un lugar a otro sin menoscabo de sus elementos estructurales y funcionales.

4. En esta Ley el término edificio se refiere tanto a todo ϕ inmueble como a sus partes o elementos según el uso al que estén destinados, así como a la urbanización adscrita al mismo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación formal.

Formalmente se considera, a los efectos de la presente ley, que la construcción, reforma o rehabilitación, comprende todas las operaciones técnicas, económicas, administrativas y jurídicas que sean necesarias para hacer posible la utilización del edificio conforme al fin al que estuviera destinado y para garantizar su mejor uso y conservación.

TITULO II. DE LOS PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CAPITULO PRIMERO. Ubicación y proyecto del edificio

Artículo 3. Ubicación del edificio.

1. El edificio se ubicará allí donde lo permitan las normas urbanísticas, de modo que se respeten sus determinaciones y, en especial, las condiciones de uso, accesibilidad y ausencia de barreras, respeto ambiental e integración en el entorno.

2. Si el edificio se ubicase en terreno de nueva urbanización sólo podrá utilizarse cuando ésta última cuente con la estructura e infraestructura establecidas por las normas urbanísticas y con los demás servicios exigidos en el proyecto con arreglo al cual fue construido, y cuando esté en condiciones de inmediato y definitivo uso.

Artículo 4. Estudio geotécnico.

1. Previamente a la construcción de un edificio de nueva planta, deberán conocerse las características geotécnicas del terreno en donde vaya a ubicarse, para lo cual se harán los estudios pertinentes, que se incorporarán al proyecto en justificación de las soluciones que en el mismo se han adoptado.

2. Estos mismos estudios serán necesarios para las obras de reforma y rehabilitación que afecten a la cimentación o modifiquen, significativamente, los empujes que la estructura debe transmitir al terreno.

Artículo 5. Proyecto.

1. Las obras de construcción del edificio deberán definirse en el correspondiente proyecto redactado por facultativo competente, visado por el Colegio al que pertenezca o supervisado por las oficinas técnicas competentes.

2. El proyecto definirá con precisión las obras e instalaciones, de manera que, en su caso, un facultativo distinto de su autor pueda dirigir su ejecución.

3. El facultativo encargado de su dirección adoptará las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto cuya responsabilidad será de los autores del mismo.

Si antes de iniciarse las obras, el facultativo encargado de su dirección no hubiese adoptado las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, será responsable de los perjuicios que de su omisión se deriven para el propietario o terceros, con independencia de la responsabilidad que sea exigible al propio autor del proyecto.

4. Se considerarán que forman parte del proyecto y de su presupuesto los documentos que definan y valoren las instalaciones o partes de obra, aunque materialmente hubiesen sido redactados por otros facultativos distintos del autor del proyecto. Se exceptúa el caso de que dichas instalaciones o partes de obra hubiesen sido objeto de un presupuesto no incluido en el del proyecto.

5. El proyecto definirá las calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas, que para conseguir las, deba tomar la dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma. También establecerá las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso.

Artículo 6. Proyectos parciales.

1. Los proyectos relativos a edificios de propiedad privada podrán contemplar fases distintas de una misma obra, siempre que su terminación permita acometer las siguientes; y las definirán de forma completa, de tal manera que se garantice su utilidad y funcionalidad con el resto de la obra. A estos efectos no son fases de una obra la ejecución aislada de sus instalaciones y servicios.

2. Los proyectos parciales relativos a edificios de propiedad pública se regularán por su normativa específica.

Artículo 7. Replanteo de proyecto y visado.

1. No se visará ningún proyecto si antes su autor no ha expedido una certificación en la que conste la viabilidad geométrica del mismo, acreditada mediante su previo replanteo sobre el terreno en que haya de ejecutarse la obra que él defina.

Este certificado se añadirá al apartado correspondiente de la memoria justificativa del proyecto.

2. Sin la certificación a la que se refiere el apartado anterior tampoco podrá otorgarse la licencia de obras que las normas urbanísticas requieran.

3. El replanteo y la supervisión respecto de los edificios de propiedad pública se ajustará a su normativa específica.

Artículo 8. Modificación.

Las modificaciones de proyecto deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 5 de la presente Ley y respetarán las condiciones que, en su caso, se hubiesen acordado con los adquirentes del edificio o de las construcciones que se ejecuten en el subsuelo al servicio de los mismos.

CAPÍTULO SEGUNDO. Ejecución de las obras

Artículo 9. Control de la obra.

1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto y a sus eventuales modificaciones debidamente formalizadas, y bajo las órdenes e instrucciones de la dirección facultativa.

2. Las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, o las incidencias de la construcción que ésta detecte, deberán consignarse por escrito en el Libro de Ordenes, Asistencias e Incidencias que a tal efecto prescriban las normas vigentes.

3. Este libro se llevará desde el comienzo de la obra y al producirse su recepción, se entregará a su propietario una copia del mismo. La dirección facultativa registrará en él todas las visitas de obra que hiciera durante el transcurso de la obra.

Artículo 10. Replanteo de obra.

1. Antes de iniciarse la obra, la dirección facultativa, en presencia del contratista, comprobará el replanteo que previamente se hubiese hecho del proyecto, con el fin de verificar la realidad geométrica de la obra y la viabilidad del propio proyecto.

Asimismo deberá comparecer el propietario o su representante para verificar que están disponibles los terrenos necesarios para la ejecución de la obra.

Del resultado de las actuaciones precedentes se dejará constancia en acta que suscribirán los comparecientes.

2. La comprobación del replanteo relativo a las obras de edificación pública se regulará por su normativa específica.

Artículo 11. Programa de obra.

Cuando el edificio fuera objeto de una oferta al público, los interesados en su adquisición tendrán derecho a que se les informe sobre la programación de la obra en cuanto a ritmo de ejecución y plazo de terminación, según el plan de trabajos que en su caso estuviese establecido.

Artículo 12. Planos de obra y documentación complementaria.

1. La dirección facultativa deberá recopilar en el curso de la obra, toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Toda esta documentación será depositada en el lugar que ordene dicha dirección y será responsable de su custodia.

2. La documentación indicada en el párrafo anterior irá acompañada de una relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra.

3. Para el cumplimiento de lo establecido en este artículo, la dirección facultativa tendrá derecho a exigir la cooperación de los empresarios y profesionales que hubieran participado directa o indirectamente en la ejecución de la obra y éstos deberán prestársela.

Artículo 13. Libro del Edificio.

Una vez se compruebe el replanteo, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la presente Ley, y se autorice el comienzo de la obra, la dirección facultativa irá formando el Libro del Edificio con los siguientes documentos:

- a) Traslado de las anotaciones que se hagan en el Libro de Ordenes, Asistencias e Incidencias que sean significativas para el conocimiento, descripción, conservación así como mantenimiento de lo realmente ejecutado.
- b) Los planos y documentos indicados en el artículo anterior.
- c) Las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas en su caso, con las que la dirección facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas.
- d) Las calidades de los materiales utilizados, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales.
- e) Las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida del edificio.

- *Este artículo 13 ha sido desarrollado por:*
- *La Orden de 17 de mayo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio" (' 3).*
 - *El Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio (' 2).*

Artículo 14. Conservación, depósito y actualización del Libro del Edificio.

1. Cuando el edificio esté en condiciones de inmediato y definitivo uso por contar con los servicios exigidos en el proyecto con arreglo al cual fue construido, un ejemplar del Libro del Edificio se depositará, en todo caso, bajo la responsabilidad del director facultativo, en el Ayuntamiento del término municipal donde estuviera ubicado el edificio.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, al término de la obra el director facultativo entregará al propietario un ejemplar del Libro del Edificio y éste lo tendrá siempre a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo. En el caso de una comunidad de propietarios, otro ejemplar se entregará al presidente como representante de la misma.

3. Uno y otro ejemplar del Libro se irán completando o actualizando con la documentación técnica que posteriormente se redacte para llevar a cabo obras de ampliación, reforma o rehabilitación de todo el edificio o alguna de sus plantas o de intervención en sus elementos comunes.

4. No se otorgarán licencias de primera ocupación o cualquier otro documento que con ese fin prescriban las normas vigentes, si no consta que el Libro del Edificio se ha depositado en el Ayuntamiento correspondiente.

- *Este artículo 14 ha sido desarrollado por el Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio (' 2).*

TITULO III. DE LA PROMOCIÓN, ENAJENACIÓN Y CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS Y LOCALES

CAPITULO PRIMERO. De la promoción

Artículo 15. Promotores.

1. A los efectos de esta Ley se consideran promotores sujetos a sus prescripciones quienes, individualmente o bajo alguna forma societaria legalmente establecida, llevan a cabo, con organización y medios propios o con la colaboración de terceros, la construcción de un edificio para enajenarlo o explotarlo, en todo o en parte, bajo cualquier título jurídico.

2. Lo son también, a los mismos efectos, las entidades privadas, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que, reuniendo las condiciones antes descritas, actúen en beneficio de sus asociados o de comunidades que ellos mismos promuevan.

3. En la presente Ley, los términos enajenación o venta comprenden la transmisión que se realice por adjudicación en cualquier procedimiento público o privado, o por disolución de una previa comunidad de bienes.

Artículo 16. Ofertas de venta o arrendamiento.

1. Las ofertas al público, ya sean de venta o arrendamiento, indicarán las características relativas a la construcción y uso del edificio y a las condiciones básicas para su contratación entre las que deberán incluirse los criterios que vayan a adoptarse, en su caso, sobre las cuotas de participación en gastos comunes.

2. Asimismo, indicarán que se encuentra a disposición de los interesados en la adquisición o arrendamiento, el Libro del Edificio que se esté formando en el curso de la obra o, si ésta hubiese concluido, que ya se encuentre en poder del propietario.

3. Los promotores indicarán en sus ofertas si los contratos que celebren incluyen o no convenio de arbitraje para dirimir las controversias que se susciten entre las partes y si existen compromisos entre ellos y las empresas o profesionales que hayan participado en la construcción, mediante los cuales se responsabilicen solidariamente de la calidad y buena construcción del edificio.

Artículo 17. Publicidad de ofertas.

La publicidad de las ofertas de venta viviendas, plantas o locales, garajes y sus respectivos anejos, será veraz y se ajustará a las calidades y mediciones definidas en los correspondientes proyectos.

Artículo 18. Información a interesados.

1. Cuando se oferte la venta del edificio en construcción, se dará información a los interesados de la existencia del acta de comprobación del replanteo y del programa de trabajos y las licencias o autorizaciones necesarias para iniciar las obras. Si la construcción no se hubiera iniciado, se consignará en las ofertas el formal compromiso de dar información de toda la documentación anteriormente indicada.

2. En las ofertas que realicen los promotores, para la utilización temporal del edificio, mediante arrendamiento o cualquier otro título jurídico por el que se ceda el uso, se indicará, como mínimo, la identificación de la empresa que emita la oferta, las características básicas de la vivienda, planta o local, superficie útil y su repercusión para establecer porcentajes de participación en elementos comunes; uso al que habrá de destinarse; los servicios e instalaciones de que dispone; el precio o renta por la cesión del uso y la revisión que, en su caso, se prevea; y la participación que se exija en el coste de las operaciones de mantenimiento o conservación. Asimismo indicará la oferta la posibilidad de consultar previamente el Libro del Edificio.

CAPITULO SEGUNDO. Enajenación y cesión de uso

Artículo 19. Condiciones de los contratos.

1. Los contratos que se celebren, incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ley, relativos a edificaciones de nueva construcción, deberán especificar las cargas y servidumbres; el plazo de entrega; la participación, en su caso, de los elementos comunes del edificio, con indicación de los criterios objetivos para determinarla; las garantías prestadas por las cantidades entregadas a cuenta del precio, salvo las exenciones legalmente establecidas, las condiciones de pago del mismo y los contenidos derivados de la aplicación del artículo 16 de la presente Ley.

2. En las escrituras que se otorguen ante Notario o en los documentos administrativos se hará constar si se ha acreditado que el Libro del Edificio se ha puesto a disposición del adquirente. Cuando se haya realizado la entrega material del edificio, esta acreditación se realizará con la existencia del acta de entrega del mismo.

Artículo 20. Ventas sobre plano.

Si la venta del edificio se hace sobre plano, en el momento de su entrega material se hará constar, en un acta de entrega, que el promotor ha puesto a disposición del adquirente el Libro del Edificio y que éste cuenta con las licencias o autorizaciones para su primera ocupación, uniéndose copias de las mismas a dicho documento.

Artículo 21. Cesiones de uso.

Los contratos que tengan por objeto el arrendamiento o cualquiera otra forma de cesión de uso deberán especificar que el usuario tiene a su disposición el Libro del Edificio, con el fin de que, en cualquier momento pueda consultarlo y facilitar así el mejor conocimiento de sus instalaciones.

TITULO IV. DEL USO Y CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

Artículo 22. Deber de conservación.

Los edificios deberán utilizarse de forma que se conserven en perfecto estado de habitabilidad o explotación, y su conservación y mantenimiento se sujetará a las normas que contenga el Libro del Edificio y a aquellas que en el transcurso del tiempo sean aplicables.

Artículo 23. Intervención en elementos comunes.

1. Los propietarios o usuarios del edificio no podrán realizar obras que alteren los elementos comunes, salvo que las mismas estén incluidas en un proyecto de reforma o rehabilitación que haya obtenido las licencias de obras, y con independencia de los acuerdos o consentimientos que deban obtenerse o prestarse según el régimen jurídico propio del inmueble.

2. Estas obras deberán registrarse en el Libro del Edificio que conservará el Presidente de la comunidad de propietarios, incorporando las nuevas normas e instrucciones de mantenimiento que procedan de las direcciones facultativas, constructores, proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. Asimismo, se incorporarán las garantías que asuman los constructores y sus proveedores o suministradores, así como las modificaciones que se introduzcan en las normas de actuación en caso de siniestro o emergencia que se deriven.

Artículo 24. Seguros.

Todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendios y daños a terceros.

TITULO V. INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 25. Infracciones.

La infracción de las disposiciones de la presente Ley será sancionada administrativamente, previa instrucción del correspondiente expediente.

La imposición de las sanciones llevará aparejada la obligación de subsanación o reparación de las infracciones cometidas por el infractor.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Artículo 26. Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves:

- a) La omisión de los estudios geotécnicos de los terrenos sobre los que vaya a construirse un edificio.
- b) La modificación del proyecto de obra, prescindiendo de la totalidad de lo establecido en el artículo 8 de la presente Ley.
- c) No llevar Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias conforme a lo dispuesto en la presente Ley.
- d) No elaborar el Libro del Edificio de acuerdo con la presente Ley.
- e) La falta de veracidad en la publicidad de las ofertas para la venta o explotación de edificios, si afectare a la naturaleza y características esenciales de los mismos.
- f) La falta de especificación de las servidumbres y cargas que afectan al inmueble en los contratos celebrados con base en las ofertas publicadas.
- g) La falta de aseguramiento del edificio contra incendios y daños a terceros.
- h) La falta de conservación del edificio, de tal suerte que lleguen a producirse daños para las personas: propietarios, usuarios o terceros.

Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa de 10.000.000 a 25.000.000 de pesetas.

○ De 60.101,21 a 150.253,02 €.

Artículo 27. Infracciones graves.

Son infracciones graves:

- a) Las modificaciones del proyecto que infrinjan alguna de las obligaciones que para su redacción y valoración se establecen en el artículo 5 de la presente Ley.
- b) No llevar Libro de Incidencias de la Construcción conforme a lo dispuesto en la presente Ley.
- c) La formación del Libro del Edificio sin ajustarse al contenido prescrito en la presente Ley.
- d) No depositar el Libro del Edificio con arreglo a lo establecido en el artículo 14 de esta Ley.
- e) No facilitar a los Ayuntamientos o propietarios los datos que éstos requieran para actualizar periódicamente el Libro del Edificio.
- f) No prestar la cooperación requerida, a la dirección facultativa de la obra, por los empresarios o profesionales, prevista en el apartado 3, del artículo 12 de la presente Ley.
- g) Omitir en las ofertas al público de venta o arrendamiento algunos de los datos exigidos en el artículo 16 de la presente Ley.
- h) La falta de conservación del edificio, cuando constituya un peligro para las personas o se produzcan daños en los bienes de sus ocupantes o de terceros.
- i) El incumplimiento de las obligaciones consignadas en el artículo 19, salvo la especificación de cargas y gravámenes, así como en el artículo 20 de la presente Ley.

Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 5.000.000 a 10.000.000 de pesetas.

○ De 30.050,61 a 60.101,21 €.

Artículo 28. Infracciones leves.

Son infracciones leves:

- a) No consignar en el Libro de Ordenes las que se den en el curso de la obra, ni registrar en el Libro de Incidencias las que en el mismo curso se hubiesen producido.
- b) No actualizar el Libro del Edificio si de ello no se derivaran perjuicios para los usuarios o terceros.
- c) La omisión de los deberes de conservación del edificio, siempre que no se deriven daños o perjuicios, ni constituyan peligro para sus ocupantes o terceros.

Las infracciones leves serán sancionadas con multa de 1.000.000 a 5.000.000 de pesetas.

○ De 6.010,12 a 30.050,61 €.

Artículo 29. Infracciones sobre todo o partes del edificio.

Cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, locales o propiedades, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda, local o propiedad diferente.

Artículo 30. Competencia.

1. Serán competentes para acordar la iniciación de procedimiento sancionador por infracciones descritas en la presente Ley, los Alcaldes, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2. Serán competentes para imponer las sanciones derivadas de los citados procedimientos las Autoridades y por los importes siguientes:

- a) Los Alcaldes y la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, hasta 5.000.000 de pesetas.
○ Hasta 30.050,61 €.
- b) El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta 10.000.000 de pesetas.
○ Hasta 60.101,21 €.
- c) El Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta 25.000.000 de pesetas.
○ Hasta 150.253,02 €.

3. Cuando la propuesta de resolución incluya una multa por un importe superior al que alcance la competencia del órgano correspondiente de la Administración que tramitó el procedimiento sancionador, dicha propuesta, con todo lo actuado, se elevará a la Autoridad que sea competente por razón de la cuantía según las reglas establecidas en el apartado anterior, la cual acordará la imposición de la sanción que resulte procedente.

Artículo 31. Asignación de los importes.

El importe de las sanciones impuestas por los órganos de la Comunidad de Madrid se destinará al Programa de Actuación para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid. En el caso de que la sanción sea impuesta por el Alcalde o como consecuencia de un procedimiento instruido por la Administración Local, el importe de la misma corresponderá al respectivo Ayuntamiento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. De las edificaciones existentes.

1. Con carácter general, los edificios ya construidos se adaptarán a lo establecido por la presente Ley, en cuanto a dotarse de normas o instrucciones de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las previsiones que reglamentariamente se establezcan.

2. En particular se exigirá el Libro del Edificio con el contenido indicado en el artículo 13 de la presente Ley, cuando se realicen obras de ampliación, reforma o rehabilitación que afecten a todo el edificio o a alguna de sus plantas o de intervención en sus elementos comunes.

Segunda. Programa de actuación para la Calidad de la Edificación.

La Dirección General competente en materia de Arquitectura, elaborará en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, un Programa de actuación para la Calidad de la Edificación que contendrá las previsiones de intervención necesarias para fomentar la mejora de la calidad en esta materia.

Este Programa definirá, con una vigencia de tres años, los objetivos, medios, calendario previsto y los mecanismos de financiación para su virtualidad, actualizándose progresivamente de manera que sea de aplicación permanente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los Proyectos visados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por lo establecido en las disposiciones vigentes que les sea de aplicación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación reglamentaria.

Se autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, mediante Decreto, pueda dictar y, en su caso modificar cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Segunda. Entrada en vigor de la Ley.

La presente Ley adquirirá validez como norma jurídica y entrará en vigor a los cinco meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se publicará en el Boletín Oficial del Estado a los meros efectos de su conocimiento.

○ *Esta Ley fue publicada en el B.O.C.M., nº 74, de 29 de marzo de 1999, págs. 4 a 8 y en el B.O.E., nº 128, de 29 de mayo de 1999, pág. 20478, entrando en vigor el 29 de agosto de 1999.*

§6



LIBRO DEL EDIFICIO

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

DECRETO 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.

Publicación: B.O.C.M., nº 11, de 14 de enero de 2000, págs. 5 y 6.
Entrada en vigor: 15 de enero de 2000.

La Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación contiene un conjunto de determinaciones que inciden en el subsector de la edificación, pretendiendo lograr unas condiciones propicias a la calidad de la misma, a través, principalmente, de mejorar la información que pone a disposición de los consumidores.

El artículo 13 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, crea el Libro del Edificio obligando a integrar en el mismo toda la documentación que en él se indica, regulándose en el artículo 14 su depósito, conservación y, en su caso, actualización.

El presente Decreto constituye un desarrollo de lo dispuesto en los citados preceptos de la Ley, si bien, la regulación que en el mismo se efectúa se limita a establecer las cuestiones básicas relativas a la ordenación y composición del contenido del Libro del Edificio, a fin de salvaguardar la seguridad jurídica de los particulares en un ámbito social tan sensible como es el de la construcción. La regulación pormenorizada y de detalle de dicho contenido, dada su naturaleza esencialmente técnica, se efectuará, en aplicación de lo dispuesto en el propio Decreto, mediante Orden posterior.

En la tramitación seguida se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 24 de la Ley del Gobierno 50/1997, de 27 de noviembre.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 22.3 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado, se ha evacuado en fecha 21 de octubre de 1999, dictamen favorable por dicho Alto Cuerpo Consultivo.

En su virtud, de acuerdo con el Consejo de Estado y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 30 de diciembre de 1999,

DISPONE

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular los aspectos básicos de la ordenación y composición del contenido del Libro del Edificio.

Artículo 2. Composición.

El Libro del Edificio se compondrá de tantos volúmenes diferentes como sea necesario y, como mínimo, de dos volúmenes, uno destinado a la información comprendida en las Partes I a III del índice del artículo siguiente, y otro destinado al archivo de documentos complementarios de estas partes, denominado Parte IV Registro de documentos.

Artículo 3. Ordenación del contenido.

El contenido del Libro del Edificio se dispondrá según el índice siguiente:

- PORTADA.
Identificación del edificio.
- PARTE I.
Características del edificio.
 - A) Del conjunto del edificio.
 - B) De cada unidad de ocupación.
- PARTE II.
Normas e instrucciones de uso, conservación y mantenimiento.
 - A) Del conjunto del edificio.
 - B) De cada unidad de ocupación.
- PARTE III.
Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia.
 - A) Del conjunto del edificio.
 - B) De cada unidad de ocupación.
- PARTE IV.
Registro de documentos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación de desarrollo.

Se autoriza al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación del Presente Decreto.

- *En virtud de la autorización contenida en esta Disposición final primera, y de las competencias propias del Consejero, mediante Orden de 17 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se aprueba el modelo del "Libro del Edificio" (' 3).*

Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

- *Este Decreto fue publicado en el B.O.C.M., nº 11, de 14 de enero de 2000, págs. 5 y 6, entrando en vigor el 15 de enero de 2000.*

§7



MODELO DEL " LIBRO DEL EDIFICIO "

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

○ ACLARACIÓN DE LOS COMPILADORES

Se incorpora en el texto la rectificación de errores efectuada por:

- 1.- *ORDEN de 8 de septiembre de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de rectificación de errores detectados en el Anexo a la Orden de 17 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio". (B.O.C.M., nº 226, de 22 de septiembre de 2000, pág. 5).*

ORDEN de 17 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo Del "Libro del Edificio".

Publicación: B.O.C.M., nº 132, de 5 de junio de 2000, págs. 5 a 8.

Entrada en vigor: 6 de junio de 2000.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la edificación crea en su artículo 13 el Libro del Edificio, obligando a integrar en él toda la documentación que en el mismo se indica, regulando en otros artículos su depósito, conservación y actualización.

Por su parte, la Ley Estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, configura en su artículo 7 el Libro del Edificio considerando que contiene, con carácter de mínimo, la documentación de la obra realmente ejecutada.

En el desarrollo de la Ley autonómica, el Decreto 249/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio, establece los aspectos básicos de composición y ordenación del contenido del mismo, señalando en su Disposición Final Primera que la disposición pormenorizada y de detalle de dicho contenido, dada su naturaleza esencialmente técnica, se realizará mediante orden posterior del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En consecuencia, a través de la presente Orden se aprueba un modelo concreto de presentación del conjunto de información que constituye el Libro del Edificio, aunando los requisitos exigidos por la legislación concurrente en la materia y con la finalidad de facilitar y unificar el modo de presentación de la información en beneficio de la totalidad de los agentes que intervienen en la edificación.

Por cuanto antecede, en ejercicio de las competencias atribuidas en la materia

DISPONGO

Artículo único

Aprobar el Modelo del Libro del Edificio que se incorpora como ANEXO a la presente Orden.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los Proyectos visados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden se regirán por lo establecido en las disposiciones vigentes que les sea de aplicación.

DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

○ *Esta Orden fue publicada en el B.O.C.M., nº 132, de 5 de junio de 2000, págs. 5 a 8, entrando en vigor el 6 de junio de 2000).*

Lo que se hace público para general conocimiento

Madrid, a 17 de mayo de 2000

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,
LUIS EDUARDO CORTÉS

ANEXO. MODELO DE LIBRO DEL EDIFICIO

El modelo de Libro es definido en los apartados primero a tercero

Apartado Primero. Características físicas del Libro

1. Descripción.

Físicamente el Libro del Edificio estará compuesto por documentos impresos y documentos adheridos a un soporte, unidos por un encarpetao que permite su archivo a la vez que su protección.

2. Formato.

Los documentos y los soportes de documentos serán formato UNE A4 (210x297 mm) en posición vertical.

El sistema de encarpetao será de la misma dimensión y posición, pudiendo tener una dimensión no mayor de +10 mm en cada uno de los dos lados distintos del inferior y del lado de anclaje de los documentos al encarpetao, y la cara inferior de apoyo estará en el mismo plano para todos los documentos y para el encarpetao.

○ *En su publicación en el B.O.C.M. nº 132, de 5 de junio de 2000, apareció por error el texto: "...pudiendo tener una dimensión no mayor de +10 mm en cada uno de los tres lados distintos del inferior y ..." rectificado por la Orden de 8 de septiembre de 2000, B.O.C.M. nº 226, de 22 de septiembre de 2000, pág.5.*

3. Encarpetao.

Su diseño y material será tal que:

a. La encuadernación permitirá su apertura de ciento ochenta grados, así como su manipulación, sin daño apreciable y sin desprendimiento de los documentos.

- b. Soportará caídas desde una altura de 1,20 m, con la totalidad de su capacidad de páginas, y sin merma en su funcionamiento o resistencia portante.
- c. No presentará envejecimiento o pérdida de cualidades de resistencia o flexibilidad después de una exposición al sol de 1.000 días tras un cristal en una orientación sur en la posición de la ciudad de Madrid.
- d. Permitirá la ampliación o incorporación de nuevos documentos.
- e. El anclaje de los documentos al encarpetao se realizará, como mínimo, en cuatro puntos.
- f. Permitirá su etiquetado o marcado en el canto para realizar la lectura en posición vertical, esto es, de abajo a arriba, según el modelo siguiente:

Municipio:
 Nombre y número de la vía pública: (*)
 NRC: (**).....NV: (***)
 (*) Precedido del tipo de vía; calle (C), plaza (PL), avenida (AV),...
 (**) Número de referencia catastral
 (***) Número de volumen de los que componen el Libro

4. Papel de los documentos.

Los documentos y los soportes de documentos, a excepción de los que se incluyan en el Registro de documentos, (Parte IV del Libro), serán de papel estucado mate de un calibre mínimo de 120 g/m².

○ *En la publicación del B.O.C.M. nº 132 de 5 de junio de 2000, apareció por error el texto: "... 170 g/m2" rectificado por la Orden de 8 de septiembre de 2000, publicada en el B.O.C.M. nº 226, de 22 de septiembre de 2000, pág.5.*

Apartado Segundo. Presentación de la Información

1. Descripción.

La información se dispondrá según el índice que establece el apartado tercero, presentándose con un contenido comprensible y asequible, cómodo de lectura y con un contraste entre el texto y el fondo que facilite su reproducción.

2. Tipo y tamaño de letra.

Todas las letras impresas serán tipo helvética, arial, universal o similar, con un tamaño mínimo de 10 puntos, con un interlineado mínimo de 1,0 puntos y manteniendo márgenes en los cuatro lados que sean adecuados al sistema de encarpetao utilizado.

3. Paginado.

Las partes del Libro tendrán paginado separado hasta los segundos niveles de información. Se realizará con numeración arábiga correlativa, con tamaño mínimo 9 pt, situado en el ángulo inferior derecha. Cuando se incorporen nuevas páginas que complementen una existente, se iniciará una nueva numeración comenzando con el uno y se presentará en negrita.

EJEMPLO:

Numeración del segundo nivel: A.2. Empresas y Profesionales intervinientes.

Paginado en el ángulo inferior derecha.

A.2./ 1

.....

A.2./ 92

.....

Incorporación de nuevas páginas que complementan la página 92, del contenido A.2. Empresas y Profesionales intervinientes.

A.2./ 92. 1

A.2./ 92. 2

.....

4. Impresos por ambas caras.

En el caso de utilizarse documentos impresos por ambas caras, las páginas con numeración impar se situarán a la derecha, con la numeración en el ángulo inferior derecho y la encuadernación en el lado izquierdo. Las páginas con numeración par se situarán a la izquierda, con la numeración en el ángulo inferior derecho y la encuadernación en el lado derecho.

5. Planos, fotografías e ilustraciones.

Todo el material de representación e ilustración, deberá realizarse de manera que pueda reproducirse en blanco y negro sin ocultar o enmascarar información, tanto por los sistemas de representación utilizado como por los códigos de representación. En caso de utilizar tramas, la densidad máxima será de 90 líneas/cm².

Apartado Tercero. Ordenación y Disposición del contenido

1. Ordenación del contenido.

La información se dispondrá en volúmenes que faciliten su consulta y clasificación, ordenados según el índice que se establece en este artículo. El índice completo dividido en los volúmenes que sea más adecuado a cada caso, deberá figurar en las páginas siguientes a la que corresponda a la de Portada (Identificación del Edificio).

2. Número de volúmenes.

El Libro del Edificio se compondrá de tantos volúmenes diferentes como sea necesario y, como mínimo, de dos volúmenes. Uno destinado a la información comprendida en las Partes I a III (Parte I. Características del edificio; Parte II. Normas e Instrucciones de uso, conservación y mantenimiento; Parte III. Normas e Instrucciones de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia) y otro destinado al archivo de Documentos o copia de los mismos, denominado Parte IV. Registro de Documentos.

3. Disposición del contenido.

El contenido se dispondrá según el índice siguiente:

PORTADA. Identificación del Edificio.

Municipio.
Área. (Se utilizará cuando el edificio esté situado en un núcleo de población o asentamiento que no disponga de la referencia de vía o calle).
Tipo de vía. (Calle, plaza, avenida, etc.).
Nombre de la vía pública.
Número.
Denominación. (Se utilizará en el caso de que el edificio posea una denominación propia).
NRC. (Número de referencia catastral).
Datos identificativos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.

PARTE I. Características del Edificio.

A. Del conjunto del Edificio:

A.1. Descripción:

Plano del emplazamiento.
Fotografía de la fachada o fachadas (Cuando tenga más de una visible).
Características de la Estructura del conjunto (Posición y dimensión de lo construido).
Características del Cerramiento del conjunto (Posición y dimensión de lo construido).
Descripción y trazado de las Instalaciones:
(Definirán su posición en planta y altura. Se utilizará la clasificación señalada en las características o en el Nomenclátor. Distinción cuando proceda entre canalización, red y elementos).

(Clasificado por: Audiovisuales; Antenas IAA, Megafonía interna IAM, Imagen y video IAV, Telefonía Básica ITB, Red Digital de Servicios Integrados IRDSI, Telecomunicación por cable ITLCA, Radiodifusión sonora y televisión terrenal IRTV, Radiodifusión sonora y televisión via satélite IRTS,...; Climatización; Calefacción ICC, Refrigeración ICR, Electricidad, Emergencia IEE, Alumbrado IEA, Puesta a tierra IEP, Fuerza IEF, Red exterior IGR; Fontanería, Agua fría IFF, Agua caliente IFC, Riego IFR, Abastecimiento IFA; Gas, Natural IGN, Otros IGO; Protección, Detección IPD, Extinción IPE, Plan de evacuación IPP; Salubridad, Evacuación o Saneamiento ISS, Alcantarillado ISA, ventilación ISV.)

Características de la infraestructura y superestructura del conjunto. (Posición y dimensión de lo construido).

Comportamiento y Eficiencia energética del edificio.

Características ante ruido y vibraciones; de fuentes externas y de fuentes internas.

ANEXO: Nomenclátor de denominación y numeración de las partes del edificio a efectos de descripción y localización de los elementos para facilitar el uso del Libro.

A.2. Empresas y Profesionales intervinientes.

Promotor/es :

Nombre / NIF / Domicilio / Fechas / Garantías específicas emitidas.

Autor/es del Proyecto:

Nombre / Titulación / Colegio Profesional (En el caso de empleados públicos, el Organismo de pertenencia) / Fechas / Garantías específicas emitidas.

Dirección Facultativa:

Nombre / Titulación / Colegio Profesional (En el caso de empleados públicos, el Organismo de pertenencia) / Fechas / Garantías específicas emitidas.

Consultores, Asesores y Colaboradores de la Dirección Facultativa:

(Aquellos que tengan relevancia por poseer datos de obra, tales como Laboratorios de Control de Calidad en la Construcción, Entidades de Control, Consultores, Colaboradores, etc...)

Nombre / Titulación ó NIF / Colegio Profesional (En el caso de empleados públicos, el Organismo de pertenencia) ó Domicilio / Intervención realizada / Fechas / Garantías específicas emitidas.

Empresa Constructora:

Nombre / NIF / Domicilio / Fechas / Garantías específicas emitidas.

Empresas Subcontratistas e Industriales Instaladores :

Nombre / NIF / Domicilio / Intervención realizada / Fechas / Garantías específicas emitidas.

Cualquier otro agente con intervención significativa:

Nombre / NIF / Domicilio / Intervención realizada / Fechas / Garantías específicas emitidas.

A.3. Acreditación de la Calidad de:

Productos (Relación de garantías, certificaciones, distintivos, sellos y marcas de los utilizados).

Procesos constructivos (Relación de garantías que aportan los intervinientes).

Instalaciones (Relación de garantías de las instalaciones y de sus componentes).

Otros elementos o de partes de obra del edificio.

A.4. Historia de las obras (Remitirá a la documentación ordenada en los restantes apartados):

Fecha / Case de obra / Licencias

A.5. Relación de unidades de ocupación que contiene el edificio (Cada una de las distintas unidades de ocupación independiente del edificio):

Descripción de las diferentes unidades de ocupación, de las zonas comunes y de los servicios

accesorios, indicando posición en el edificio, itinerario de acceso sin barreras arquitectónicas, superficie construida y superficie útil expresada en m² con dos decimales, uso o destino previsto y coeficiente de participación cuando proceda.

B. De cada unidad de ocupación:

B.1. Identificación y Descripción de las unidades:

Características de lo construido; Estructura y Cerramientos.

Dimensiones de lo construido; Planos de Estructura y Cerramientos. (Detalle mínimo 1:200).

Descripción de las Instalaciones. (Se utilizará la clasificación señalada en las características del conjunto del edificio).

Posición, Trazado y dimensiones de lo Instalado. Canalizaciones, redes y elementos. Planos de las instalaciones. (Detalle mínimo 1:200. Definirán su posición en planta y altura. Se utilizará la clasificación señalada en las características del conjunto del edificio).

Eficiencia energética de la unidad.

Características ante ruido y vibraciones; de fuentes externas y de fuentes internas.

B.2. Historia de las intervenciones en cada unidad de ocupación (Remitirá a la documentación ordenada en los restantes apartados):

Descripción de la intervención.

Empresas y Profesionales intervinientes (con posterioridad a la Primera ocupación).

Nombre / NIF / Domicilio / Intervención realizada / Fechas / Garantías específicas emitidas.

Acreditación de la Calidad de: los Materiales; los Procesos constructivos; las Instalaciones y Otros elementos o partes de obra.

Fecha / Clase de obra / Licencias.

PARTE II. Normas e Instrucciones de uso, conservación y mantenimiento.

A. Del conjunto del Edificio.

A.1. Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio (En todos los casos se describirá las condiciones de uso y se señalarán los límites o limitaciones de uso y las precauciones que deberán adoptarse):

Condiciones máximas de uso de los espacios o unidades de ocupación, de las instalaciones comunes y de las dotaciones o equipamientos.

Instalaciones (Se utilizará la clasificación señalada en las características del conjunto del edificio).

Ascensor/res, Escalera/as y Otros medios de comunicación vertical.

Cubiertas o azoteas (Transitables, o No transitables).

Carpintería y cerrajería.

Protecciones y barandillas.

Suelos y revestimientos.

Eficiencia energética.

Comportamiento ante ruido y vibraciones; de fuentes externas y de fuentes internas.

Otros conceptos o contenidos.

A.2. Normas e Instrucciones de conservación y mantenimiento (En correspondencia con la clasificación y denominación de elementos utilizada en la descripción de la Parte I, y en las Instrucciones de uso de la Parte II):

Instalaciones (Se utilizará la clasificación señalada en las características del conjunto del edificio):

Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Inspecciones Técnicas / Acopios necesarios / Empresa instaladora o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.

Ascensor/res, Escalera/as y Otros medios de comunicación vertical:

Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Inspecciones Técnicas / Acopios necesarios / Empresa instaladora o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de

- incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Cubiertas o azoteas (Transitables, o No transitables):
 - Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Inspecciones Técnicas / Acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Carpintería y cerrajería:
 - Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Inspecciones Técnicas / Acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Protecciones y barandillas:
 - Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Suelos y revestimientos:
 - Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Otros conceptos o contenidos:
 - Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Plan de Mantenimiento.

A.3. Registro de operaciones de mantenimiento y de reparación:

- Descripción de la operación.
- Empresas y Profesionales intervinientes (Con posterioridad a la Primera ocupación) o, en su caso, identificación de persona interviniente cualificada.
- Nombre / NIF / Domicilio / Intervención realizada / Fechas / Garantías específicas emitidas .
- Acreditación de la Calidad de: los Materiales; los Procesos constructivos; las Instalaciones y Otros elementos o partes de obra.
- Licencias .

B. De cada unidad de ocupación:

B.1. Instrucciones de uso:

- Condiciones máximas de uso de los espacios.
- Instalaciones (Se utilizará la clasificación señalada en las características del conjunto del edificio).
- Carpintería y cerrajería.
- Protecciones y Barandillas .
- Suelos y Revestimientos .
- Otros conceptos o contenidos .

B.2. Normas e Instrucciones de conservación y mantenimiento:

- Instalaciones (Se utilizará la clasificación señalada en las características del conjunto del edificio):
 - Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Inspecciones Técnicas / Acopios necesarios / Empresa instaladora o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Carpintería y cerrajería:
 - Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Inspecciones Técnicas / Acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Protecciones y Barandillas:
 - Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.
- Suelos y Revestimientos:

Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.

Otros conceptos o contenidos:

Obligaciones de mantenimiento / Periodicidad / Revisiones / Acopios necesarios / Empresa de mantenimiento o suministradora / Reposición / Mantenimiento en caso de incidencias extraordinarias / Anexos de Instrucciones de mantenimiento.

Plan de Mantenimiento.

B.3. Registro de operaciones de mantenimiento y de reparación:

Descripción de la operación.

Empresas y Profesionales intervinientes (Con posterioridad a la Primera ocupación) o, en su caso, identificación de persona interviniente cualificada.

Nombre / NIF / Domicilio / Intervención realizada / Fechas / Garantías específicas emitidas.

Acreditación de la Calidad de: los Materiales; los Procesos constructivos; las Instalaciones y Otros elementos o partes de obra.

Licencias.

PARTE III. Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia.

A. Del conjunto del Edificio. (Señala las medidas de prevención que se han adoptado, de corrección y de evacuación, así como las recomendaciones de incorporar en el futuro nuevas medidas. Establece el procedimiento de actuación en caso de producirse...)

- A.1. Fugas o rotura de agua.
- A.2. Fallo en el suministro eléctrico.
- A.3. Incendio.
- A.4. Vendaval.
- A.5. Fugas de gas.
- A.6. Inundación.
- A.7. Explosión.
- A.8. De origen atmosférico; Gran Nevada, caída de rayo.
- A.9. Movimiento en la estructura sustentante.

B. De cada unidad de ocupación. (Señala las medidas de prevención que se han adoptado, de corrección y de evacuación, así como las recomendaciones de incorporar en el futuro nuevas medidas. Establece el procedimiento de actuación en caso de producirse...)

- B.1. Fugas o rotura de agua.
- B.2. Fallo en el suministro eléctrico.
- B.3. Incendio.
- B.4. Vendaval.
- B.5. Fugas de gas.
- B.6. Inundación.
- B.7. Explosión.

PARTE IV. Registro de documentos. Contendrá:

Acta de recepción de la obra.

Licencias de obra.

Documentos de contratación con mantenedores y suministradores.

Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

Cuantos documentos se considere que tienen vigencia o relevancia con la información contenida en las Partes I a III.

Cualquier otro plano o documento obrante en el proyecto, y en su caso en las modificaciones debidamente aprobadas, que no esté incorporado a otra parte del Libro.

O *En correspondencia con lo que establece el artículo 7, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (* 4):*

" Documentación de la obra ejecutada

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

§7

*A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.
Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio. "*

§8



ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

○ ACLARACIÓN DE LOS COMPILADORES

Se incorpora en el texto las modificaciones introducidas por la legislación siguiente:

- 1.- Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E., nº 313, de 31 de diciembre de 2001).
- 2.- Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E., nº 313, de 31 de diciembre de 2002, pág. 46166).

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Publicación: B.O.E., nº 266, de 6 de noviembre de 1999, págs. 38.925 a 38.934.

Entrada en vigor: 6 de mayo de 2000; salvo sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primera por lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda y final tercera, que entraron en vigor: 07-11-1999.

A todos los que la presente vieren y entendieren,

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico y, sin embargo, carece de una regulación acorde con esta importancia.

Así, la tradicional regulación del suelo contrasta con la falta de una configuración legal de la construcción de los edificios, básicamente establecida a través del Código Civil y de una variedad de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en la ordenación del complejo proceso de la edificación tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.

Por otra parte, la sociedad demanda cada vez más la calidad de los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. En todo caso, el proceso de la edificación, por su directa incidencia en la configuración de los espacios, implica siempre un compromiso de funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambiental de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general; así se

contempla en la Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea, cuando 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”.

Respondiendo a este orden de principios, la necesidad, por una parte, de dar continuidad a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, ordenando la construcción de los edificios, y de superar, por otra, la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación, así como de establecer el marco general en el que pueda fomentarse la calidad de los edificios y, por último, el compromiso de fijar las garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, como una aportación más a la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, son los motivos que justifican sobradamente esta Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo contenido primordial es el siguiente:

1. El objetivo prioritario es regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.

2. Para ello, se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes, a las que debe aplicarse.

Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la Ley establece los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios de tal forma que la garantía para proteger a los usuarios se asiente no sólo en los requisitos técnicos de lo construido sino también en el establecimiento de un seguro de daños o de caución.

Estos requisitos abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad.

Se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras incluidas en el ámbito de la Ley, precisando la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios.

Se regula, asimismo, el acto de recepción de obra, dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la Ley.

3. Para los distintos agentes que participan a lo largo del proceso de la edificación se enumeran las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, de las que se derivan sus responsabilidades, configurándose el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio puedan sufrir. Dentro de las actividades del constructor se hace mención especial a la figura del jefe de obra, así como a la obligación de formalizar las subcontrataciones que en su caso se establezcan.

Además la Ley delimita el ámbito de actuaciones que corresponden a los profesionales, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, estableciendo claramente el ámbito específico de su intervención, en función de su titulación habilitante.

4. La responsabilidad civil de los diferentes agentes por daños materiales en el edificio se exigirá de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

La responsabilidad se exigirá solidariamente cuando no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño o cuando exista concurrencia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente en el daño producido.

A la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.

5. En cuanto a los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad y durante diez años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.

Las acciones para exigir responsabilidades prescriben en el plazo de dos años, al igual que las de repetición contra los agentes presuntamente responsables.

6. Por lo que se refiere a las garantías la Ley establece, para los edificios de vivienda, la suscripción obligatoria por el constructor, durante el plazo de un año, de un seguro de daños materiales o de caución, o bien la retención por el promotor de un 5 por 100 del coste de la obra para hacer frente a los daños materiales ocasionados por una deficiente ejecución.

Se establece igualmente para los edificios de vivienda la suscripción obligatoria por el promotor de un seguro que cubra los daños materiales que ocasionen en el edificio el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente.

Se fijan las normas sobre las garantías de suscripción obligatoria, así como los importes mínimos de garantía para los tres supuestos de uno, tres y diez años, respectivamente.

No se admiten franquicias para cubrir los daños en el supuesto de un año, y no podrán exceder del 1 por 100 del capital asegurado para los otros dos supuestos.

Además, con el fin de evitar el fraude a los adquirentes se exigen determinados requisitos que acrediten la constitución del correspondiente seguro para la inscripción de escrituras públicas y la liquidación de las sociedades promotoras.

7. La Ley se completa con siete disposiciones adicionales. En la primera se establece que la percepción de las cantidades anticipadas reguladas para las viviendas se amplíe a promociones de viviendas en régimen de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas.

En la segunda disposición adicional se prevé que la exigencia de la obligatoriedad de las garantías a las que se hace referencia en el artículo 19 de la Ley, se hará de forma escalonada en el tiempo para permitir que el sector vaya acomodándose a lo dispuesto en esta norma. Así la garantía de diez años contra los daños materiales causados por vicios defectos que afecten a los elementos estructurales, también llamado seguro decenal, será exigible a partir de la entrada en vigor de esta Ley para los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Posteriormente, y por Real Decreto, teniendo en cuenta las circunstancias del sector de la edificación y del sector asegurador, podrá establecerse la obligatoriedad de las demás garantías, es decir, del seguro de tres años que cubre los daños causados en los elementos constructivos o en las instalaciones que afecten a la habitabilidad o seguro trienal, y del seguro de un año que cubre los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

En la tercera se exceptúa los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos de lo dispuesto en esta Ley en lo que se refiere a la delimitación de sus actuaciones en el ámbito de la Defensa.

En la cuarta se concreta la titulación académica y profesional de los Coordinadores de Seguridad y Salud, en las obras de edificación.

8. Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma. Por último, en la primera de las cuatro disposiciones finales se invocan los preceptos a cuyo amparo se ejerce la competencia del Estado en las materias reguladas por la Ley; en la segunda se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación, que desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios relacionados en el artículo 3; en la tercera se insta al Gobierno para que adapte al Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa las modificaciones introducidas en la disposición adicional quinta, y en la cuarta determina la entrada en vigor de la Ley.

La Ley, en definitiva, trata, dentro del marco de competencias del Estado, de fomentar la calidad incidiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargan de desarrollar las actividades del proceso de la edificación, para poder fijar las responsabilidades y las garantías que protejan al usuario y para dar cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

La regulación del proceso de la edificación no quedaría, sin embargo, actualizada y completa si la Ley no se refiriera a aquellos supuestos en que dicho proceso constructivo ha exigido la previa expropiación de bienes o derechos por vincularse a una finalidad u objetivo de utilidad pública o interés social. En este sentido, la Ley actualiza la regulación de un aspecto de la legislación de expropiación forzosa sin duda necesitada toda ella de una revisión para adaptarse a la dinámica de nuestro tiempo, que presenta una significación cualificada y cuya puesta al día no debe demorarse, como es el ejercicio del derecho de reversión, derecho calificado por el Tribunal Constitucional como de configuración legal.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

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.

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.

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 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) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, 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 la norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
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.

CAPÍTULO II. EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA EDIFICACIÓN

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, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

- a) Relativos a la funcionalidad:
 - a.1 Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
 - a.2 Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
 - a.3 Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
 - a.4 Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

○ *La circunstancia 4 de la letra a) del apartado 1 de este artículo 3 ha sido añadida por el art. 82 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E., nº 313, de 31 de diciembre, de 2001, pág. 50493)*
- b) Relativo a la seguridad:
 - b.1 Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
 - b.2 Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
 - b.3 Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
- c) Relativos a la habitabilidad:
 - c.1 Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
 - c.2 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.
 - c.3 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.
 - c.4 Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del 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 permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley.

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.

Artículo 4. Proyecto.

1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

Artículo 5. Licencias y autorizaciones administrativas.

La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.

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.

2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

- a) Las partes que intervienen
- b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.
- c) El coste final de la ejecución material de la obra.
- d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.
- e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.

Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

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.

Artículo 7. Documentación de la obra ejecutada.

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

- *En la Comunidad de Madrid el Libro del Edificio se encuentra desarrollado en su contenido, características y formación, mediante:*
- *La Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación (' 1).*
 - *El Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio (' 2).*
 - *La Orden de 17 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio" (' 3).*

CAPÍTULO III. AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

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 de demás disposiciones que san de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

Artículo 9. El promotor.

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Artículo 10. El proyectista.

1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

2. Son obligaciones del proyectista:

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigible para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.
- b) Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.
- c) Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.
- d) Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.
- e) Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refieren los apartados 2.b y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.
- f) En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asimismo intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.
- g) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- h) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.

Artículo 11. El constructor.

1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

2. Son obligaciones del constructor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
- b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
- c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.
- d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- 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 de la obra ejecutada.
- h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.

Artículo 12. El director de obra.

1. El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de 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 objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

2. Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.

3. Son obligaciones del director de obra:

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.
En el caso de la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.
Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.
Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.
Idénticos criterios se seguirán respecto de las obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.
- b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.
- c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.

Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.

1. El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.
Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto técnico. Será ésta, asimismo, la titulación habilitante para las obras del grupo b) que fueran dirigidas por arquitectos.
En los demás casos la dirección de la ejecución de la obra puede ser desempeñada, indistintamente, por profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

- b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.
- d) Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

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

1. Son entidades de control de calidad de la edificación aquellas 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.

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.

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 director de la ejecución de las obras.
- b) 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 otorgada por las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.

Artículo 15. Los suministradores de productos.

1. Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.

2. Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y otras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

3. 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 la normativa técnica aplicable.
- 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 la obra ejecutada.
- c) 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 la obra ejecutada.

Artículo 16. Los propietarios y los usuarios.

1. Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.

CAPÍTULO IV. RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS

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, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

- a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

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

3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas 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 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.

5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, 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.

6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados 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.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiera lugar.

7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.

Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.

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

2. La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías.

- a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.
- b) Seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.
- c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

- a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.
- b) La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.

- c) No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el artículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.
3. Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:
- Las señaladas en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo. En relación con el apartado 2.a), los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.
 - El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.
 - El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.
4. Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo antes del transcurso del plazo de duración previsto en el apartado 1 de este artículo.
5. El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:
- El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.a) de este artículo.
 - El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.b) de este artículo.
 - El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.c) de este artículo.
6. 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.
7. El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado a suscribir las garantías.
8. Para las garantías a que se refiere el apartado 1.a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.
- En el caso de que en el contrato de seguro a que se refieren los apartados 1.b) y 1.c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registral.
9. Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:
- Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantizar la Ley.
 - Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.
 - Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.
 - Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.
 - Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.
 - Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.
 - Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.
 - Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.
 - Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

Artículo 20. Requisitos para la escrituración e inscripción.

- No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que se aplica esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.

2. Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoya abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional 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 en la cuenta especial prevista en la referida Ley.
- c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.
- d) Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo primero del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por las Comunidades Autónomas, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o por lo dispuesto en la normativa propia de las Comunidades Autónomas.

○ Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (B.O.E., nº 181, de 29 de julio de 1968, pág. 11091):

<< Es frecuente en los contratos de cesión de viviendas que la oferta se realice en condiciones especiales, obligando a los cesionarios por el estado de necesidad de alojamiento familiar en que se encuentran a la entrega de cantidades antes de iniciarse la construcción o durante ella.

La justificada alarma que en la opinión pública ha producido la reiterada comisión de abusos que, de una parte, constituyen grave alteración de la convivencia social, y de otra, evidentes hechos delictivos, ocasionando además perjuicios irreparables a quienes confiados y de buena fe aceptan sin reparo alguno aquellos ofrecimientos, obliga a establecer con carácter general normas preventivas que garanticen tanto la aplicación real y efectiva de los medios económicos anticipados por los adquirentes y futuros usuarios a la construcción de su vivienda como su devolución en el supuesto de que ésta no se lleve a efecto.

Artículo 1.

Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes:

1ª. Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el 6 por 100 de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

2ª. Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

Artículo 2.

En los contratos de cesión de las viviendas a que se refiere el artículo primero de esta disposición en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas deberá hacerse costar expresamente:

- a) Que el cedente se obliga a la devolución al cesionario de las cantidades percibidas a cuenta más el 6 por 100 de interés anual en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la Cédula de Habitabilidad.
- En la Comunidad de Madrid, la referencia a la Cédula de Habitabilidad hay que entenderla referida a la Licencia de Primera Ocupación.
- b) Referencia al aval o contrato de seguro especificados en la condición primera del artículo anterior, con indicación de la denominación de la Entidad avalista o aseguradora.
- c) Designación de la Entidad bancaria o Caja de Ahorros y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado.

En el momento del otorgamiento del contrato cedente hará entrega al cesionario del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.

Artículo 3.

Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el 6 por 100 de interés anual o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

En contrato de seguro o aval unido al documento fehaciente en que se acredite la notificación de las obras o entrega de la vivienda tendrá carácter ejecutivo a los efectos prevenidos en el título XV del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para exigir al asegurador o avalista la entrega de las cantidades a que el cesionario tuviera derecho, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de los demás derechos que puedan corresponder al cesionario con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 4.

Expedida la cédula de habitabilidad por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al comprador, se cancelarán las garantías otorgadas por la Entidad aseguradora o avalista.

- En la Comunidad de Madrid, la referencia a la Cédula de Habitabilidad hay que entenderla referida a la Licencia de Primera Ocupación, otorgada por el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 5.

Será requisito indispensable para la propaganda y publicidad de la cesión de viviendas mediante la percepción de cantidades a cuenta con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, que se haga constar en las mismas que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley; haciendo mención expresa de la Entidad garante, así como de las Bancarias o Cajas de Ahorro en las que habrá de ingresarse las cantidades anticipadas en cuenta especial. Dichos extremos se especificarán en el texto de la publicidad que se realice.

Artículo 6.

- Artículo derogado por la disposición derogatoria única de la Ley orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal. (B.O.E., nº 281, de 24 de noviembre de 1995, pág. 33987).

Disposiciones finales

Disposición Final 1ª.

Se autoriza al Gobierno para que a propuesta del Ministro de la Vivienda, y mediante Decreto, determine los Organismos de carácter oficial que, por ofrecer suficiente garantía, se exceptúen de la aplicación de las anteriores normas.

Disposición Final 2ª.

Se autoriza a los Ministros de Justicia y Vivienda para que dicten las disposiciones complementarias que estimen necesarias para el desarrollo de la presente Ley, que comenzará a regir el día de su duplicación en el "Boletín Oficial del Estado".

Disposición adicional

Se autoriza al Gobierno para que por Decreto, y en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, adapte los principios de la misma que pudieren serles de aplicación a las comunidades y cooperativas de Viviendas. >>

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

Uno. La garantía contra los 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.

○ *Los párrafos 2º y 3º de este apartado uno de la D.A.2ª han sido añadidos por el art. 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E., nº 313, de 31 de diciembre, de 2002, pág. 46166).*

Dos. Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad 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 obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

Disposición Adicional tercera. Intervenciones en el proceso de la edificación de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos en el ámbito de la Defensa.

Los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos, cuando intervengan en la realización de edificaciones o instalaciones afectas a la Defensa, se regirán en lo que se refiere a su capacidad profesional por la Ley 17/1999, de 18 de mayo, de Régimen del Personal de las Fuerzas Armadas y disposiciones reglamentarias de desarrollo.

Disposición Adicional cuarta. Coordinador de seguridad y salud.

Las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para desempeñar la función de coordinador de seguridad y salud en obras de edificación durante la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades.

Disposición Adicional quinta. Regulación del derecho de reversión.

Los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, quedan redactados de la manera siguiente:

"Artículo 54.

1. En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente.
2. No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes:
 - a) Cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social. En este supuesto la Administración dará publicidad a la sustitución, pudiendo el primitivo dueño o sus causahabientes alegar cuanto estimen oportuno en defensa de su derecho a la reversión, si consideran que no concurren los requisitos exigidos por la ley, así como solicitar la actualización del justiprecio si no se hubiera ejecutado la obra o establecido el servicio inicialmente previstos.

- b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio.
3. Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.
En defecto de esta notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes:
- a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la des afectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos.
- b) Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio.
- c) Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.
4. La competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho en el momento en que se solicite aquélla o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, en su caso, titular de los mismos.
5. En las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo en el siguiente, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.

Artículo 55.

1. Es presupuesto del ejercicio del derecho de reversión la restitución de la indemnización expropiatoria percibida por el expropiado, actualizada conforme a la evolución del índice de precios al consumo en el período comprendido entre la fecha de iniciación del expediente de justiprecio y la de ejercicio del derecho de reversión. La determinación de este importe se efectuará por la administración en el mismo acuerdo que reconozca el derecho de reversión.
2. Por excepción, si el bien o derecho expropiado hubiera experimentado cambios en su calificación jurídica que condicionaran su valor o hubieran incorporado mejoras aprovechables por el titular de aquel derecho o sufrido menoscabo de valor, se procederá a una nueva valoración del mismo, referida a la fecha de ejercicio del derecho, fijada con arreglo a las normas contenidas en el capítulo III del Título II de esta Ley.
3. La toma de posesión del bien o derecho revertido no podrá tener lugar sin el previo pago o consignación del importe resultante conforme a los apartados anteriores. Dicho pago o consignación deberá tener lugar en el plazo máximo de tres meses desde su determinación en vía administrativa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión y sin perjuicio de la interposición de recurso contencioso-administrativo. En este último caso, las diferencias que pudieran resultar de la sentencia que se dicte deberán, asimismo, satisfacerse o reembolsarse, según proceda, incrementadas con los intereses devengados al tipo de interés legal desde la fecha del primer pago en el plazo de tres meses desde la notificación de la sentencia bajo pena de caducidad del derecho de reversión en el primer supuesto.”

Disposición adicional sexta. Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

El artículo 2, apartado a), del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, quedará redactado de la siguiente manera:

“a) A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.”

Disposición adicional séptima. Solicitud de la demanda de notificación a otros agentes.

Quien resulte demandado por ejercitarse contra él acciones de responsabilidad basadas en las obligaciones resultantes de su intervención en el proceso de la edificación previstas en la presente Ley, podrá solicitar, dentro del plazo que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede para contestar a la demanda, que ésta se notifique a otro u otros agentes que también hayan tenido intervención en el referido proceso.

La notificación se hará conforme a lo establecido para el emplazamiento de los demandados e incluirá la advertencia expresa a aquellos otros agentes llamados al proceso de que, en el supuesto de que no comparecieren, la sentencia que se dicte será oponible y ejecutable frente a ellos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera.

Lo dispuesto en esta Ley; salvo en materia de expropiación forzosa en que se estará a lo establecido en la disposición transitoria segunda, será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda.

Lo establecido en la disposición adicional quinta no será de aplicación a aquellos bienes y derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la Ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición derogatoria primera.

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

Disposición derogatoria segunda.

Los artículos 64 a 70 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, seguirán vigentes en cuanto no se opongan o resulten compatibles con lo establecido en la disposición adicional quinta.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Fundamente constitucional.

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

- a) El artículo 149.1.6ª, 8ª y 30ª en relación con las materias civiles y mercantiles de los capítulos I y II y con las obligaciones de los agentes de la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.
- b) El artículo 149.1.16ª, 21ª, 23ª y 25ª para el artículo 3.
- c) El artículo 149.1.6ª, 8ª y 11ª para el capítulo IV.
- d) El artículo 149.1.18ª para la disposición adicional quinta.

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que tengan asumidas las Comunidades Autónomas en este ámbito.

Disposición final segunda. Autorización al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación.

Se autoriza al Gobierno para que, mediante Real Decreto y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, apruebe un Código Técnico de la Edificación que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos establecidos en el artículo 3, apartados 1.b) y 1.c).

Hasta su aprobación, para satisfacer estos requisitos básicos se aplicarán las normas básicas de la edificación-NBE que regulan las exigencias técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:

NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios
NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios
NBE AE-88 Acciones en la edificación
NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo
NBE QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos
NBE EA-95 Estructuras de acero en edificación
NBE CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios

Asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos establecidos en el artículo 3.

Disposición final tercera. Adaptación del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El Gobierno, en un plazo de seis meses, adaptará la sección 4ª del capítulo IV del Título II del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", salvo sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primera por lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda y final tercera que entrarán en vigor el día siguiente al de dicha publicación.

§9



RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

Publicación: B.O.C.M., nº 79, de 3 de abril de 2003, págs. 8 a 13.

Entrada en vigor: 3 de mayo de 2003.

PREÁMBULO

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid atribuye a ésta en el artículo 26 la competencia exclusiva en materia de vivienda, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, y, así mismo, en el artículo 36 le otorga la potestad de sanción dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico.

El derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución, constituye uno de los objetivos del régimen de vivienda sometida a algún sistema de protección, lo que hace necesario establecer el correspondiente régimen sancionador que garantice el cumplimiento de los objetivos de dicho sistema. La nueva Ley se integra en todo un conjunto normativo constituido básicamente, además de por la normativa estatal y autonómica sobre viviendas protegidas, por la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, y las Leyes autonómicas 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación y 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, orientado al cumplimiento del objetivo previsto en el artículo 47 de la Constitución.

El adecuado cumplimiento de los principios de legalidad y tipicidad de las infracciones administrativas establecidos en el artículo 25 de la Constitución y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hace necesario dotar a la Comunidad de Madrid de una Ley específica y completa reguladora de las infracciones y sanciones en materia de vivienda sometida a algún régimen de protección, que corrija al propio tiempo los defectos que el paso del tiempo y la evolución del ordenamiento jurídico han puesto de manifiesto en la normativa hasta ahora aplicable.

La presente Ley viene a cubrir esta necesidad, estableciendo una regulación unitaria de las infracciones y sanciones en materia de viviendas protegidas, cualquiera que sea el régimen jurídico al que se encuentren acogidas, tanto en el ámbito estatal como en el autonómico.

La Ley se estructura en tres Títulos, tres Disposiciones Adicionales, una Disposición Transitoria, una

Disposición Derogatoria y dos Disposiciones Finales.

El Título I, Disposiciones Generales, establece el ámbito de aplicación de la Ley, los sujetos responsables de los hechos constitutivos de infracción y la competencia para la imposición de las sanciones.

El Título II, regula las infracciones, las sanciones y otras consecuencias derivadas de la infracción así como la prescripción.

Entre las infracciones merece especial mención, por la gran incidencia del suelo en el precio final de la vivienda, el propósito de esta Ley de establecer los mecanismos necesarios que permitan mantener su precio dentro de los límites establecidos en la legislación de viviendas protegidas, a cuyo efecto se introduce como infracción muy grave la venta y adquisición de suelo por un precio superior al coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las viviendas protegidas, imponiéndose, además de las sanciones correspondientes, la obligación del vendedor de reintegrar al comprador las cantidades indebidamente percibidas.

También se tipifican ex novo, como infracción muy grave, la venta, arrendamiento o cesión por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para el acceso a las viviendas protegidas; y como infracción grave, la exigencia de cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de la ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades, que constituye novedad respecto a la normativa actual, en la que sólo se tipifica como infracción la percepción efectiva, la cual, a su vez, se mantiene como infracción muy grave, pero definida de una forma más precisa.

En relación con las deficiencias constructivas y para deslindar claramente la distinta gravedad de las posibles deficiencias, se regulan dos tipos de infracción, una grave que se refiere a defectos de remate, terminación o deficiencias de escasa entidad que se manifiesten dentro del plazo de un año, y otra muy grave que se refiere a vicios o defectos en los términos previstos en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en los plazos previstos en la misma.

Se introducen como infracciones leves el incumplimiento por parte del promotor de obligaciones establecidas en la legislación vigente en la materia.

En relación con las sanciones se establecen unas cuantías más acordes con la realidad del momento, afectando los ingresos obtenidos a través de ellas a actuaciones sobre vivienda protegida, y se detallan las sanciones complementarias que, además, podrán imponerse a los infractores, y otras consecuencias que se derivan de la infracción, entre las que destacan, de un lado, la obligación de reintegrar a los adjudicatarios, adquirentes o arrendatarios de viviendas las cantidades indebidamente percibidas, en el caso de percepción de precio superior al legalmente establecido, y de otro, la posibilidad de que la Administración ejerza en determinados supuestos el derecho de retracto.

El Título III regula el procedimiento para la tramitación de los expedientes sancionadores en materia de vivienda y la ejecución de las resoluciones, detalla los medios de ejecución forzosa y establece la posibilidad de condonación parcial de la sanción principal en el caso de cumplimiento de las obligaciones impuestas en la resolución sancionadora.

La Disposición Adicional Primera establece que las infracciones tipificadas en la Ley se sancionarán con arreglo a la misma y declara la supletoriedad de las Leyes autonómicas del Suelo, de Subvenciones y de Medidas para la calidad de la edificación. La Disposición Adicional Segunda establece el régimen de ejercicio del derecho de retracto que se contiene en la Ley, básicamente por remisión a la regulación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La Disposición Adicional Tercera introduce algunas modificaciones en la regulación de la mencionada Ley del Suelo, para completar y clarificar el régimen de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que la misma reconoce a las Administraciones Públicas.

La Disposición Transitoria regula el régimen transitorio aplicable.

La Disposición Derogatoria deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en la Ley.

Por último, en las Disposiciones Finales se habilita al Gobierno de la Comunidad para dictar las

normas necesarias para desarrollar la Ley y para la actualización de la cuantía de las multas previstas en la misma, y se fija el período de un mes para la entrada en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación

Constituye el objeto de la presente Ley la regulación del régimen sancionador aplicable a las infracciones a la normativa en materia de vivienda con protección o financiación cualificada de la Administración estatal o autonómica cuya promoción, construcción, arrendamiento o rehabilitación se lleve a cabo dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid

Artículo 2. Sujetos responsables

1. Serán sancionadas las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los hechos constitutivos de infracciones administrativas leves, graves y muy graves, según los califica la presente Ley, aún a título de simple inobservancia.

2. Cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en las materias a que se refiere el artículo anterior corresponda a varias personas físicas y/o jurídicas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

3. La responsabilidad del promotor por los hechos constitutivos de infracción administrativa contemplados en la presente Ley, se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor 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 formas análogas.

4. Asimismo, serán responsables subsidiarios de las infracciones administrativas tipificadas por la presente Ley, los administradores de las personas jurídicas cuando no realicen los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa correspondiente, consientan el incumplimiento de la misma por parte de quienes de ellos dependen o adopten acuerdos que hagan posible la comisión de las infracciones tipificadas en la presente Ley.

Artículo 3. Concurrencia de sanciones

No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, hecho y fundamento.

Artículo 4. Competencia

La competencia para imponer las sanciones previstas en esta Ley corresponde a la Dirección General que ostente las atribuciones en materia de vivienda.

TÍTULO II. Infracciones y sanciones

Capítulo I. Infracciones

Artículo 5. Clasificación

Constituyen infracciones administrativas en materia de vivienda protegida las acciones y omisiones contempladas como tales en la presente Ley.

Dichas infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 6. Infracciones leves

Son infracciones leves:

a) No mantener aseguradas las viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen de protección o a la financiación protegida.

b) No comunicar el promotor a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vivienda el comienzo y final de las obras y la entrega de las viviendas al adquirente o al adjudicatario en el plazo de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan.

c) No remitir el promotor a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vivienda copia simple de la escritura de compraventa o adjudicación en propiedad en el plazo de los quince días siguientes a su otorgamiento.

d) La ocupación de las viviendas por sus titulares antes de su calificación definitiva sin la autorización expresa de la Administración de la Comunidad de Madrid.

e) No incluir en los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento, las cláusulas establecidas al efecto por la legislación aplicable para las viviendas protegidas.

f) La obstrucción a las inspecciones que practique la Administración de la Comunidad de Madrid.

g) La realización de obras en viviendas protegidas sin la previa autorización de la Administración de la Comunidad de Madrid que modifiquen el proyecto aprobado, sin suponer incremento de la superficie útil de la vivienda y que sean susceptibles de legalización.

h) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicativo de estar acogida la construcción al régimen de vivienda protegida.

i) No entregar a los inquilinos o propietarios una copia de la cédula de calificación definitiva de las viviendas protegidas.

j) El incumplimiento por parte de los inquilinos de la obligación de efectuar las reparaciones de uso común o de policía e higiene de las viviendas protegidas durante el plazo de vigencia de la protección.

Artículo 7. Infracciones graves

Son infracciones graves:

a) El incumplimiento, imputable al promotor o vendedor de viviendas protegidas, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública y de entregar las viviendas en el plazo que establecerán las disposiciones que rigen la materia. Dicho plazo se computará a partir de la calificación definitiva.

b) Falsear las condiciones familiares, económicas o de otro tipo en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso a las viviendas protegidas.

c) Falsear en la declaración de la solicitud o durante la tramitación de la misma los requisitos exigidos para la obtención o renovación de la financiación cualificada, en la promoción, arrendamiento, adquisición o rehabilitación de viviendas protegidas.

d) El incumplimiento por parte de los propietarios de la obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas protegidas durante el plazo de vigencia de la protección.

e) La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra efectivamente realizada.

f) No atender, por parte de los promotores o constructores, a las obras de reparación de defectos de remate, terminación o deficiencias de escasa entidad que se detecten dentro del plazo de un año contado desde la calificación definitiva en las viviendas protegidas o rehabilitadas.

g) Exigir, por cualquier concepto, en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades.

h) El arrendamiento de viviendas protegidas provistas total o parcialmente de mobiliario, incluso bajo la forma de contratos independientes, aun cuando ambos contratos se otorguen por personas distintas, cuando de dicho arrendamiento se derive un desembolso para el inquilino que sea superior a la renta máxima permitida.

i) El arrendamiento conjunto de viviendas protegidas y garajes o trasteros de precio libre. A los efectos de este precepto tendrán la consideración de arrendamiento conjunto los contratos que, aunque sean independientes, en virtud de su contenido resulten vinculados en sus efectos, cuando la renta de dichos garajes o trasteros supere la renta máxima establecida por la norma para los garajes o trasteros protegidos.

j) La omisión del preceptivo visado por la Administración de la Comunidad de Madrid de los contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas, en segundas o posteriores transmisiones.

Artículo 8. Infracciones muy graves

Son infracciones muy graves:

a) Percibir, por cualquier concepto, en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades.

b) La venta y compra de suelo destinado a la construcción de cualquier tipo de vivienda o edificación protegida, por un precio superior al coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las viviendas o edificaciones protegidas.

c) Percibir de los adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas, antes de iniciar su construcción o durante la misma, cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales.

d) La venta, adjudicación, arrendamiento o cesión de viviendas protegidas por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para acceder a las mismas.

e) La no presentación de los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento para su preceptivo visado por la Administración de la Comunidad de Madrid, en todos los supuestos en que éste sea exigible.

f) La ejecución de obras en viviendas protegidas que supongan aumento de la superficie máxima permitida o contravengan lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

g) El incumplimiento de los requisitos exigibles para la concesión de la calificación definitiva que dé lugar a la no obtención de la misma.

h) Las acciones u omisiones por parte de promotores, constructores o facultativos, durante la ejecución de las obras de edificación de viviendas protegidas, que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación o habitabilidad en los términos previstos en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que se produzcan dentro de los plazos que la misma establece, contados desde la calificación definitiva.

i) La utilización simultánea de más de una vivienda protegida, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente en la materia.

j) Alterar el régimen de uso establecido para las viviendas protegidas.

k) No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente o dedicarlas a segunda residencia. Se considera que no se destina a domicilio habitual y permanente cuando permanezca desocupada durante un plazo superior a tres meses seguidos sin causa justificada.

l) La transmisión intervivos o cesión de uso de viviendas protegidas o rehabilitadas con financiación de las Administraciones estatal o autonómica, antes del transcurso del plazo establecido por la normativa aplicable, o sin cumplir los requisitos establecidos para ello o sin autorización administrativa

cuando ésta sea preceptiva.

m) La cesión onerosa o gratuita de los derechos inherentes a la condición de arrendatario o adjudicatario o el subarriendo o cesión parcial de las viviendas promovidas por las Administraciones Públicas o empresas de ellas dependientes.

Capítulo II. Sanciones y otras consecuencias derivadas de la infracción

Artículo 9. Sanciones y su graduación

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 6, 7 y 8 de la presente Ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

- a) Infracciones Leves con multa de 150 a 1.500 euros.
- b) Infracciones Graves con multa de 1.501 a 6.000 euros.
- c) Infracciones Muy Graves con multa de 6.001 a 60.000 euros.

2. No obstante, cuando la infracción consista en la venta tipificada en el artículo 8.b), la sanción será una multa de hasta el 20 por 100 del exceso de precio obtenido por la venta.

3. En la graduación de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el beneficio ilícitamente obtenido, la intencionalidad, la reiteración y la reincidencia.

4. En ningún caso la comisión de la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor, por lo que la cuantía de la multa, unida al importe del resto de las medidas que se impongan en la resolución, deberá alcanzar, como mínimo, el importe del beneficio obtenido.

En los casos en que no proceda imponer al infractor ninguna medida accesoria a la multa, el importe de ésta no podrá ser inferior al beneficio obtenido por la comisión de la infracción.

5. Los ingresos que se obtengan por el ejercicio de la potestad sancionadora a que se refiere esta Ley se destinarán a actuaciones sobre vivienda protegida.

Artículo 10. Sanciones complementarias

Sin perjuicio de aplicar las sanciones previstas en el artículo anterior, podrá imponerse además a los infractores las siguientes sanciones:

a) Descalificación de la vivienda, con pérdida y subsiguiente obligación de devolución de los beneficios percibidos, con los intereses legales correspondientes. Durante el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la descalificación y, en todo caso, hasta transcurridos 15 años contados desde la calificación definitiva, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección; y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos por la normativa vigente para las viviendas protegidas, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios. Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen general establecido en la legislación común, y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos. Esta sanción únicamente podrá ser impuesta en los supuestos de la infracción grave prevista en el apartado b) del artículo 7, y de las infracciones muy graves previstas en los apartados f), i), j) y k) del artículo 8.

b) Pérdida y subsiguiente obligación de devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas. Estas sanciones únicamente podrán ser impuestas en los supuestos de la infracción grave prevista en el apartado b) del artículo 7 y en los de las infracciones muy graves apartados f), i), j), k) y l), del artículo 8.

c) Pérdida durante el plazo de tres a cinco años, del derecho a obtener subvenciones de la Comunidad de Madrid, en los supuestos de las infracciones graves tipificadas en los apartados b) y c) del artículo 7.

d) Inhabilitación del promotor declarado infractor para obtener nuevas calificaciones provisionales de promociones de viviendas contempladas en el ámbito de aplicación de esta Ley, durante el plazo de tres a cinco años, a contar desde la fecha en que la sanción sea firme, por la concurrencia de dos o más infracciones muy graves de distinta tipificación en la misma promoción, o bien por concurrencia de infracciones muy graves cometidas por el mismo promotor en distintas promociones en un período inferior a dos años.

Artículo 11. Otras consecuencias derivadas de la infracción

1. Además de las sanciones precedentes, se impondrán a los infractores, cuando proceda, las siguientes obligaciones:

- a) Adecuar a la legalidad la situación alterada.
- b) Realizar las obras de reparación y conservación que sean necesarias.
- c) Reintegrar a los adjudicatarios, adquirentes o arrendatarios, las cantidades indebidamente percibidas, cuando la infracción cometida sea la tipificada en el apartado a) del artículo 8, o la venta tipificada en el apartado b) del mismo artículo.

2. Asimismo, la Comunidad de Madrid podrá ejercer el derecho de retracto, por el precio máximo legal, cuando la infracción cometida dé lugar al acceso a una vivienda protegida a personas que no cumplan los requisitos legales exigidos, así como en los supuestos tipificados en los apartados a) y b) del artículo 8 de la presente Ley.

Artículo 12. Concurrencia de infracciones

1. Al responsable de dos o más infracciones de las tipificadas en la presente Ley se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.

2. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda, teniendo en cuenta la naturaleza de la infracción, el número de afectados y el perjuicio causado.

Artículo 13. Compatibilidad con otras acciones

La imposición de las sanciones que corresponda por la comisión de las infracciones tipificadas en la presente Ley, será independiente y compatible con el ejercicio por parte de la Administración de las acciones de resolución del contrato y, en su caso, desahucio, en los supuestos previstos por la normativa aplicable, así como con las sanciones que se deriven de las infracciones previstas en cualesquiera otras disposiciones legales, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 de esta Ley.

Capítulo III. Prescripción

Artículo 14. Plazos

Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:

- a) Infracciones: Las leves a los nueve meses, las graves a los dos años y las muy graves a los tres años, excepto las infracciones muy graves previstas en el artículo 8 h) que prescribirán a los cinco años.
- b) Sanciones: Por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.

Artículo 15. Cómputo de plazos

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido iniciarse el procedimiento sancionador. A este último efecto, se entenderá posible la iniciación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la

infracción.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquél en que adquiriera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

3. La prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

4. La prescripción de las sanciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a reanudarse el plazo de prescripción si aquél permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

TÍTULO III. Procedimiento y ejecución

Artículo 16. Procedimiento

1. El procedimiento para la tramitación de los expedientes sancionadores en materia de vivienda objeto de la presente Ley, será el establecido con carácter general en las normas reguladoras del ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

2. El plazo máximo para dictar resolución y notificarla será de nueve meses, sin perjuicio de la interrupción del cómputo de los plazos en los supuestos contemplados en los artículos 42.5 y 44.2 in fine de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 17. Ejecutividad

Las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores serán ejecutivas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 18. Condonación parcial

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones dentro del plazo concedido para ello, podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un 25 por 100 de la sanción principal, que será acordada por el órgano que dictó dicha resolución.

Artículo 19. Ejecución forzosa

La Dirección General que ostente las atribuciones en materia de vivienda podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante el apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes:

1. Procederá el apremio sobre el patrimonio cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en período voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

2. Procederá la imposición de multas coercitivas sucesivas, cuando la resolución del expediente sancionador imponga al infractor una obligación de hacer o la obligación de reintegrar al adquirente o arrendatario las cantidades indebidamente percibidas y el sancionado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto. Entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo necesario para cumplir lo ordenado.

a) Las cuantías de las multas coercitivas serán las siguientes:

- Hasta 300 euros la primera, hasta 600 euros la segunda y hasta 1.200 euros las sucesivas; salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras o el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas, en cuyo caso la cuantía de cada una podrá alcanzar hasta el 20 por 100 del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar, en el primer caso, y del importe de la cantidad a reintegrar, en el segundo.

b) Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con éstas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Normativa aplicable

Las infracciones a la normativa específica en materia de viviendas protegidas tipificadas expresamente en la presente Ley se sancionarán con arreglo a la misma.

En lo no dispuesto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones de las Leyes autonómicas 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones; 2/99, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, y 9/2001, de 17 de julio, del Suelo o cualquier otra que las sustituyese.

Segunda. Derecho de retracto

En los supuestos de sujeción al derecho de retracto previstos por el artículo 11.2 de la presente Ley, el régimen jurídico aplicable será el contenido en los artículos 182.4 y 185 a 187 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las disposiciones que puedan dictarse en desarrollo de la presente Ley.

En todo caso, el plazo para el ejercicio de dicho derecho de retracto será de tres meses desde que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa.

Tercera. Modificación del régimen de los derechos de tanteo y retracto

Se modifica el número 1 y se adiciona un número 3 al artículo 184 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando redactados dichos apartados en los siguientes términos:

“1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan realizar actos jurídicos sujetos a estos derechos, deberán notificar su propósito de llevarlos a cabo al registro administrativo de la Administración titular de los mismos, en debida forma. Igualmente, deberá notificarse la realización de dichos actos una vez producidos.

La notificación a los Ayuntamientos que carezcan de registro propio se practicará en el de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo comunicará al Ayuntamiento correspondiente, en el plazo máximo de quince días hábiles desde su entrada en el registro.

.....

3. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación a que se refiere el número 1. El derecho de retracto podrá ejercitarse siempre que no se hubiese efectuado la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En el supuesto de no practicarse las notificaciones a que se refiere el presente artículo, el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de tres meses desde que la correspondiente Administración tuviera conocimiento fehaciente de la realización del acto jurídico sujeto.”

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Régimen transitorio

A las infracciones cometidas antes de la entrada en vigor de la presente Ley les será de aplicación el

derecho vigente en el momento de su comisión.

No obstante, una vez que la presente Ley entre en vigor se aplicarán sus disposiciones a las infracciones cometidas con anterioridad cuando resulten más favorables para el presunto infractor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo Reglamentario

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Igualmente se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para la actualización mediante Decreto, de la cuantía de las multas previstas en la presente Ley.

Segunda. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor al mes siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

ÍNDICE ANALÍTICO

- §1. **LEY 57/1968, de 27 de julio**, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- §2. **REAL DECRETO 515/1989, de 21 de abril**, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- §3. **LEY 22/1994, de 7 de julio**, de responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos.
- §4. **NTC-VPP-97. ORDEN de 18 de abril de 1997**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- §5. **LEY 2/1999, de 17 de marzo**, de Medidas para la Calidad de la Edificación.
- §6. **DECRETO 349/1999, de 30 de diciembre**, por el que se regula el Libro del Edificio.
- §7. **ORDEN de 17 de mayo de 2000**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el modelo del "Libro del Edificio".
- §8. **LEY 38/1999, de 5 de noviembre**, de Ordenación de la Edificación.
- §9. **LEY 9/2003, de 26 de marzo**, por la que se regula el régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

A

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

Acceso a las unidades de ocupación: ' 3, Anexo. Apart.3º. 3.
Parte I.A5
Requisito básico: ' 4, art. 3.1.a)a2
Ubicación del edificio: ' 1, art. 3.1

AGENTES DE LA EDIFICACIÓN: ' 4, art. 8

Arquitecto: ' 4, arts. 10.2, 12.3 y 13.2
Arquitecto Técnico: ' 4, arts. 10.2, 12.3 y 13.2
Constructor: ' 4, art. 11
Director de la ejecución de la obra: ' 4, art. 13
Director de obra: ' 4, art. 12
Entidades de control de calidad de la edificación: ' 4, art. 14
Laboratorios de control de calidad de la edificación: ' 4, art. 14
Promotor: ' 4, art. 9
Propietarios y usuarios: ' 4, art. 16
Proyectista: ' 4, art. 10
Suministradores de productos: ' 4, art. 15

ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD: ' 3, Anexo. Apart. 31.

3.Parte I. A.3
Entidades de control de calidad de la Edificación: ' 4, art. 14.1
Laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación: ' 4, art. 14.2

ÁMBITO DE APLICACIÓN: ' 1, arts. 1 y 2; ' 4, art. 2

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS: ' 4, art. 5

(Véase: "Licencias")

C

CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN:

Control de la obra: ' 1, art. 9
Director de la ejecución de la obra: ' 4, art. 13
Director de obra: ' 4, art. 12
Laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación: ' 4, art. 14

Libro de Ordenes, Asistencias e incidencias: ' 1, arts. 9, 26, 27 y 28; ' 4, arts. 12.3.c) y 13.2.d)

(Véase: "Acreditación de la calidad")

CALIDADES DE LOS MATERIALES: ' 1, art. 5.5

CAPACIDAD PORTANTE

(Véase: "Características geotécnicas")

CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS: ' 1, art. 4.1; ' 4, art. 12.3.b)

CERTIFICADO FINAL DE OBRA: ' 4, art. 6.2

Recepción de la obra: ' 4, art. 6
Suscriben el certificado final de obra: ' 4, arts. 12.3.e) y 13.3.e)

CESIONES DE USO: ' 1, arts. 19, 20 y 21

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN: ' 4, art. 3.2

Normas básicas de la edificación: ' 4, art. 3.2

CONTROL DE LA OBRA: ' 1, art. 9

Ejecución: ' 1, art. 9
Órdenes e instrucciones de la dirección facultativa: ' 1, art. 9.1 y 2
Libro de Ordenes, Asistencias e Incidencias: ' 1, art. 9.2
Deber de consignarse por escrito: ' 1, art. 9.2
Entrega Libro Órdenes: ' 1, art. 9.3
Registro de todas las visitas de obra: ' 1, art. 9.3

§. Índice Analítico

CONSERVACIÓN, DEPÓSITO Y ACTUALIZACIÓN DEL

LIBRO DEL EDIFICIO: ' 1, art. 14
Actualización: ' 1, art. 14.3
Depósito en Ayuntamiento: ' 1, art. 14.1
Entrega al propietario: ' 1, art. 14.2
Licencias de ocupación: ' 1, art. 14.4

CONSTRUCTOR:

Definición: ' 4, art. 11.1
Obligaciones: ' 4, art. 11.2

CONVENIO DE ARBITRAJE: ' 1, art. 16.3

D

DIRECCIÓN FACULTATIVA: ' 1, arts. 9, 10, 12, 13 y 14; ' 4, arts. 12.1 y 13.1

DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA:

Definición: ' 4, art. 13.1
Obligaciones: ' 4, art. 13.2

DIRECTOR DE OBRA:

Definición: ' 4, art. 12.1
Obligaciones: ' 4, art. 12.3

DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA EJECUTADA:

' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte IV; ' 4, art. 7
Libro del Edificio: ' 1, art. 13; ' 2; ' 3; ' 4, art. 7
Acta de recepción: ' 4, art. 7
Constructor: ' 4, art. 11.g)
Director de la ejecución de la obra: ' 4, art. 13.2.f)
Director de obra: ' 4, arts. 7 y 12.3.f)
Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones: ' 4, art. 7; ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte IV
Promotor: ' 4, arts. 7 y 9.2.e)
Proyecto: ' 4, art. 7
Relación de los agentes: ' 4, art. 7
Suministrador de productos: ' 4, art. 15.3
Usuarios finales del edificio: ' 4, arts. 7 y 16

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS PLANOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS:

' 1, art. 12.2.3
Calidad de procesos constructivos, materiales, instalaciones: ' 1, art. 12.2
Relación de todas las empresas y profesionales: ' 1, art. 12.2
Cooperación de los empresarios y profesionales: ' 1, art. 12.3

E

EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN: ' 4, art. 2 ; ' 1, arts. 1 y 2

Uso principal del edificio, clasificación: ' 4, art. 2
Requisitos básicos de la edificación: ' 4, art. 3

EJECUCIÓN DE OBRAS:

' 1, arts. 9, 10, 11, 12, 13 y 14
Conservación, depósito y actualización del Libro del Edificio: ' 1, art. 14
Control de la obra: ' 1, art. 9
Documentación complementaria a planos de ejecución de obras: ' 1, art. 12.2.3

Interpretación de proyecto: ' 1, art. 9.2
Libro de ordenes, asistencias e incidencias: ' 1, art. 9.2 y 3
Libro del Edificio: ' 1, arts. 13, 14, 19, 22, 23, 26 y 27 ; ' 2; ' 3
Planos de ejecución de obras: ' 1, art. 12.2 y 3
Programa de obra: ' 1, art. 11
Registro de visitas de obra: ' 1, art. 9.3
Replanteo de obra: ' 1, art. 10
Replanteo de obra comparecientes: ' 1, art. 10.1
Replanteo de obra pública: ' 1, art. 10.2
Sujeción a proyecto: ' 1, art. 9.1

EMPRESAS Y PROFESIONALES: ' 1, art. 16.3; ' 1, art. 12.3; ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte I. A.2

ENAJENACIÓN Y CESIÓN DE USO:

' 1, arts. 19, 20 y 21
Acta de entrega del libro del edificio: ' 1, art. 19.2
Cargas y servidumbre: ' 1, art. 19.1
Cesiones de uso: ' 1, arts. 19, 20 y 21
Condiciones de pago: ' 1, art. 19.1
Contratos: ' 1, arts. 19, 20 y 21
Garantías: ' 1, art. 19.1
Libro del Edificio: ' 1, arts. 13, 14, 19, 22, 23, 26, 27; D.A. y O
Ofertas: ' 1, arts. 16 y 19
Participación en elementos comunes: ' 1, art. 19.1
Plazo de entrega: ' 1, art. 19.1
Ventas sobre plano: ' 1, art. 20

ENTIDADES DE CONTROL: ' 4, art. 14

ESTABILIDAD DEL TERRENO

(Véase: "Características geotécnicas")

ESTUDIO GEOTÉCNICO:

' 1, arts. 4 y 26
Características geotécnicas: ' 1, art. 4.1; ' 4, art. 12.3.b)
Edificios de nueva planta: ' 1, art. 4.1
Infracción y sanción: ' 1, art. 26.a)
Obras de reforma y rehabilitación: ' 1, art. 4.2
Omisión del estudio: ' 1, art. 26.a)

EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA LEY

DE ORDENACIÓN: ' 4, arts. 3, 4, 5 y 6
Documentación de la obra ejecutada: ' 4, art. 7
Licencias y autorizaciones administrativas: ' 4, art. 5
Proyecto: ' 4, art. 4
Recepción de la obra: ' 4, art. 6
Requisitos básicos de la edificación: ' 4, art. 3

G

GARANTÍAS: ' 1, arts. 13.d) y 23.2; ' 3, Anexo. Apart.31.3. Parte IV: ' 4, art. 19

H

HISTORIA DE LAS INTERVENCIONES: ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte I. B.2

§. Índice Analítico

I

ÍNDICE, LIBRO DEL EDIFICIO: ' 2

INFORMACIÓN A LOS INTERESADOS: ' 1, art. 18

Acta de comprobación del replanteo: ' 1, art. 18.1

Compromiso de información: ' 1, art. 18.1

Programa de trabajos y las licencias o autorizaciones: ' 1, art. 18.1

INFRACCIONES: ' 1, arts. 25

Clasificación: ' 1, art. 25

Tipos:

Graves: ' 1, art. 27

Leves: ' 1, art. 28

Muy graves: ' 1, art. 26

Sobre todo o partes del edificio: ' 1, art. 29

(Véase: "procedimiento sancionador" y "sanciones")

INGENIERO: ' 4, arts. 10.2, 12.3 y 13.2

INGENIERO TÉCNICO: ' 4, arts. 10.2, 12.3 y 13.2

INSTRUCCIONES SOBRE USO, CONSERVACIÓN Y

MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO: ' 1, art. 5.5; ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte II.A.1

J

JEFE DE OBRA: ' 4, art. 11.c)

L

LABORATORIOS DE ENSAYOS PARA EL CONTROL DE

CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: ' 4, art. 14.2

LIBRO DE ÓRDENES, ASISTENCIAS E INCIDENCIAS: ' 1,

arts. 9, 26, 27 y 28; ' 4, arts. 12.3.c) y 13.2.d)

Contenido: ' 1, art. 9.2 y 3

Entrega a propietario: ' 1, art. 9.3

Infracciones:

Grave, no llevar: ' 1, art. 27.b)

Leve, no registrar en el: ' 1, art. 28.a)

Muy grave, no elaborarlo: ' 1, art. 26.c)

Traslado al Libro del Edificio: ' 1, art. 13.a)

LIBRO DEL EDIFICIO: ' 1, arts. 13, 14, 19, 22, 23, 26 y 27;

' 2; ' 3; ' 4, art. 7

Acta de entrega del libro del edificio: ' 1, art. 19.2

Acta recepción de la obra: ' 3, Anexo. Apart. 31.3.Parte IV; ' 4, arts. 6 y 7

Actualización: ' 1, art. 14.3

Características físicas: ' 3, Anexo. Apart. 11

Conservación normas: ' 1, art. 22

Consulta por usuarios: ' 1, art. 14.2

Contenido: ' 1, art. 13

Ordenación y disposición: ' 3, Anexo. Apart. 31

Depósito: ' 1, art. 14.1 y 4

Disponibilidad en cesiones de uso: ' 1, art. 21

Entrega:

Al propietario: ' 1, art. 14.2, 19.2 y 20

Garantías: ' 1, arts. 13.d) y 23.2; ' 3, Anexo. Apart. 31.3.Parte IV

Índice, libro del edificio: ' 2

Instrucciones de uso, conservación y mantenimiento del edificio: ' 1, art.5.5; ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte II. A.1; ' 4, art. 7

Infracción grave: ' 1, art. 27. c) y d)

Infracción muy grave: ' 1, art. 26.d)

Licencias de 10 ocupación: ' 1, art. 14.4

Presentación de la información: ' 3, Anexo. Apart. 21

Proyecto del edificio: ' 1, arts. 3, 4, 5, 6, 7 y 8; ' 4, arts. 4 y 7

Relación identificativa de los agentes: ' 3, Anexo. Apart.3º.3.Parte I.A.2; ' 4, art. 7.

Registro de intervenciones en la conservación del edificio: ' 1, art. 23.2

LICENCIAS: ' 4, art. 5

De obra: ' 3, Anexo. Apart. 3º. 3. Parte IV.

Requisitos previos: ' 1, art. 7.2

De primera ocupación: ' 1, art. 14.4

M

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO

Replanteo de proyecto: ' 1, art. 7.1

MODELO LIBRO DEL EDIFICIO: ' 3

MODIFICACIONES DE PROYECTO: ' 1, arts. 5 y 8

Adquirentes del edificio

Construcciones en el subsuelo

N

NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN: ' 4, art. 3.2

NORMAS E INSTRUCCIONES SOBRE USO,

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO : ' 1, arts. 5.5 y 13.c); ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte II. A.2

NORMAS EN CASO DE SINIESTRO O EN SITUACIONES DE EMERGENCIA: ' 1, art. 5.5; ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte III

O

OBLIGACIONES DE ENTIDADES Y DE LABORATORIOS

DE CONTROL DE CALIDAD: ' 4, art. 14.3

Acreditación oficial: ' 4, art. 14.3.b)

Entregar los resultados: ' 4, art. 14.3.a)

Justificar la capacidad: ' 4, art. 14.3.b)

Prestar asistencia técnica: ' 4, art. 14.3.a)

§. Índice Analítico

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: ' 4, arts. 16.1 y 19

Adecuado uso y mantenimiento: ' 4, art. 16.1
Conservar en buen estado la edificación: ' 4, art. 16.1
Recibir, conservar y transmitir documentación, seguros y garantías: ' 1, art. 14; ' 4, arts. 16.1 y 19

OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS: ' 4, art.16.2
Utilización adecuada de los edificios: ' 4, art. 16.2

OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO: ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte II. A.2; ' 4, art. 16

OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR: ' 4, arts. 11 y 19
Asignar a la obra los medios humanos y materiales: ' 4, art. 11.d)
Designar al jefe de obra: ' 4, art. 11.c)
Ejecutar la obra: ' 4, art. 11.a)
Facilitar al director de obra los datos: ' 4, art. 11.g)
Firmar el acta de recepción de la obra: ' 4, art. 11.f)
Firmar el acta de replanteo o de comienzo: ' 4, art. 11.f)
Formalizar las subcontrataciones: ' 4, art. 11.e)
Suscribir las garantías previstas: ' 4, arts. 11.h) y 19
Tener la titulación o capacitación profesional: ' 4, art. 11.b)

OBLIGACIONES DEL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA: ' 4, art. 13.2
Colaborar en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada: ' 4, art. 13.2.f)
Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas: ' 4, art. 13.2.d)
Dirigir la ejecución material de la obra: ' 4, art. 13.2.c)
Elaborar y suscribir las certificaciones y la liquidación: ' 4, art. 13.3.e)
Ordenar la realización de ensayos y pruebas precisas: ' 4, art. 13.2.b)
Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra: ' 4, art. 13.3.e)
Suscribir el certificado final de obra: ' 4, art. 13.3.e)
Titulación académica y profesional: ' 4, art. 13.2.a)
Verificar la recepción en obra de los productos de construcción: ' 4, art. 13.2.b)

OBLIGACIONES DEL DIRECTOR DE OBRA: ' 1, art. 14; ' 4, art. 12.3
Conformar las certificaciones parciales y la liquidación: ' 4, art. 12.3.e)
Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias instrucciones del proyecto: ' 4, art. 12.3.c)
Elaborar y suscribir la documentación de la obra: ' 4, art. 12.3.f)
Elaborar, modificaciones del proyecto: ' 4, art. 12.3.d)
Entrega del Libro del edificio a Ayuntamiento y propietario: ' 1, art. 14
Las de el director de la ejecución de la obra cuando sea el mismo profesional: ' 4, art. 12.3.g)
Resolver las contingencias que se produzcan en la obra: ' 4, art. 12.3.c)
Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra: ' 4, art. 12.3.e)
Suscribir el certificado final de obra: ' 4, art. 12.3.e)
Titulación académica y profesional: ' 4, art. 12.3.a)
Verificar la adecuación a las características geotécnicas del terreno: ' 4, art. 12.3.b)

OBLIGACIONES DEL PROYECTISTA: ' 4, art. 10
Acordar con el promotor la contratación de colaboraciones: ' 4, art. 10.c)

Estar en posesión de la titulación: ' 4, art. 10.a)
Redactar el proyecto: ' 4, art. 10.b)

OBLIGACIONES DEL SUMINISTRADOR DE PRODUCTOS: ' 4, art. 15.3
Facilitar instrucciones de uso y mantenimiento de los productos: ' 4, art. 15.3.b)
Garantías de calidad: ' 4, art. 15.3.b)
Realizar las entregas de acuerdo con las especificaciones del pedido: ' 4, art. 15.3.a)
Responder de su origen, identidad y calidad: ' 4, art. 15.3.a)

OBRAS QUE REQUIEREN PROYECTO: ' 2, art. 5; ' 4, art. 2.2

OFERTA AL PÚBLICO: ' 1, arts. 11, 16.1.2.3 y 17
Oferta al público: ' 1, art. 16.1.2 y 3
Programa de obra: ' 1, art. 11
Publicidad de ofertas: ' 1, art. 17

OFERTAS QUE REALICEN LOS PROMOTORES: ' 1, art. 18.2
Características básicas de la vivienda, planta o local: ' 1, art. 18.2
Identificación de la empresa: ' 1, art. 18.2
Participación en coste de mantenimiento o conservación: ' 1, art. 18.2
Participación en elementos comunes: ' 1, art. 18.2
Posibilidad de consultar previamente el Libro del Edificio: ' 1, art. 18.2
Precio o renta por la cesión del uso y la revisión: ' 1, art. 18.2
Publicidad de ofertas: ' 1, art. 17
Servicios e instalaciones de que dispone: ' 1, art. 18.2
Superficie útil y su repercusión para establecer porcentajes: ' 1, art. 18.2
Uso al que habrá de destinarse: ' 1, art. 18.2

ORDENACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL CONTENIDO, LIBRO DEL EDIFICIO: ' 3, Anexo. Apart. 3º.3
Empresas y profesionales: ' 3, Anexo. Apart.31
Nº de volúmenes: ' 3, Anexo. Apart.31.2
Ordenación del contenido: ' 3, Anexo. Apart.31.1
Portada identificación del edificio: ' 3, Anexo. Apart.31.3

P

PLANOS DE OBRA: ' 4, art. 7
Reflejar la obra ejecutada: ' 4, art. 7
Datos para trabajos de mantenimiento, conservación
Relación de empresas y profesionales: ' 4, art.7
Documentación complementaria: ' 1, art. 12.2 y 3

PORTADA, LIBRO DEL EDIFICIO: ' 3, Anexo. Apart.31.3

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN, LIBRO DEL EDIFICIO: ' 3, Anexo. Apart.21
Descripción : ' 3, Anexo. Apart.21.2
Impresión: ' 3, Anexo. Apart.21.4
Paginado: ' 3, Anexo. Apart.21.3
Planos, fotografías e ilustraciones: ' 3, Anexo. Apart.21.5
Tipo y tamaño de letra: ' 3, Anexo. Apart.21.2

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR
Competencia: ' 1, art. 30
(Véase: "infracciones" y "sanciones")

§. Índice Analítico

PROCESOS CONSTRUCTIVOS: ' 1, art. 5.5

PRODUCTOS: ' 4, art. 15.2

PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LA C. M.: ' 1, art. 31 y D.A. 20

PROGRAMA DE OBRA: ' 1, art. 11
Derecho información: ' 1, art. 11
Plan de trabajos: ' 1, art. 11
Plazo de terminación: ' 1, art. 11
Ritmo de ejecución: ' 1, art. 11

PROMOCIÓN: ' 1, arts. 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21
Convenio de arbitraje: ' 1, art. 16.3
Cuotas de participación en gastos comunes: ' 1, art. 16.2
Definición de promotores: ' 1, art. 15.1 y 2
Disponibilidad de consulta del libro del edificio: ' 1, art. 16.2
Información a los interesados: ' 1, art. 18
Ofertas de venta o arrendamiento: ' 1, art. 16.1
Ofertas que realicen los promotores: ' 1, art. 18.2
Publicidad de ofertas: ' 1, art. 17

PROPIETARIOS Y USUARIOS: ' 4, art. 16
Obligaciones:
De los propietarios: ' 4, art. 16.1
De los usuarios: ' 4, art. 16.2

PROYECTISTA: ' 4, art. 10

PROYECTO DEL EDIFICIO: ' 1, arts. 3, 4, 5, 6, 7 y 8; ' 4, arts. 4 y 7
Calidades de los materiales: ' 1, art. 5.5
Control, visado colegial, supervisión: ' 1, art. 5.1
Coordinación proyectos parciales ' 4, art. 4.2
Definición: ' 1, art. 5.2.3.4 y 5; ' 4, art. 4.1
Documentos que definan instalaciones o partes de obra: ' 1, art. 5.4
Errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto: ' 1, art. 5.2 y 3
Estudio geotécnico: ' 1, art. 4.1; ' 4, art. 12.3.b)
Facultativo distinto de su autor: ' 1, art. 5.2 y 3
Facultativo encargado de su dirección: ' 1, art. 5.2 y 3
Instrucciones uso, conservación y mantenimiento del edificio: ' 1, art. 5.1
Justificación técnica de las soluciones ' 4, art. 4.1
Memoria justificativa: (Véase: "Memoria justificativa del proyecto")
Modificaciones: ' 1, arts. 5 y 8
Normas en caso de siniestro o en situaciones de emergencia: ' 1, art. 5.5
Obras de presupuesto no incluido: ' 1, art. 5.4
Obras que requieren proyecto: ' 4, art. 2.2
Procesos constructivos: ' 1, art. 5
Autor: ' 1, art. 5.1
Proyecto: ' 1, art. 5; ' 4, art. 4
Proyectos parciales: ' 1, art. 6; ' 4, art. 4.2
Responsabilidad: ' 1, art. 5.2 y 3
Ubicación del edificio: ' 1, art. 3
Visado por el Colegio: ' 1, art. 5.1

PUBLICIDAD DE OFERTAS: ' 1, art. 17

PROYECTOS PARCIALES: ' 1, art. 6; ' 4, art. 4.2
Edificios de propiedad pública: ' 1, art. 6.2
Fases distintas de una misma obra: ' 1, art. 6.1
No son fases de una obra: ' 1, art. 6.1

R

RECEPCIÓN DE LA OBRA: ' 4, art. 6
Acta: ' 4, art. 6.2
Definición: ' 4, art. 6.1
Plazo: ' 4, art. 6.4
Rechazo: ' 4, art. 6.3
Prima del seguro: ' 4, art. 19.2.b)

REGISTRO DE INTERVENCIONES EN LA CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO: ' 1, art. 23.2

REGISTRO DE LAS VISITAS DE OBRA: ' 1, art. 9.3

REPLANTEO DE PROYECTO:
Definición: ' 1, art. 7.1
En propiedad pública: ' 1, art. 7.3
Control administrativo: ' 1, art. 7.2

REPLANTEO DE OBRA: ' 1, art. 10
Suscripción del acta: ' 4, arts. 12.3.e) y 13.3.e)

REQUISITOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN: ' 4, art. 3
Relativos a la funcionalidad: ' 4, art. 3.a)
Relativo a la seguridad: ' 4, art. 3.b)
Relativos a la habitabilidad: ' 4, art. 3.c)

REQUISITOS PARA LA ESCRITURACIÓN: ' 4, art. 20

RESPONSABILIDAD CIVIL: ' 4, art. 17

S

SANCIONES: ' 1, arts. 30 y 31
Asignación de los importes: ' 1, art. 31
Competencia: ' 1, art. 30
Obligaciones aparejadas: ' 1, art. 25
(Véase: "infracciones" y "procedimiento sancionador")

SEGUROS DE DAÑOS MATERIALES O SEGURO DE CAUCIÓN: ' 4, art. 19

SEGUROS DE RIESGO DE INCENDIO Y DAÑOS A TERCEROS: ' 1, art. 24

SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS: ' 4, art. 15.1

T

TOMADOR DEL SEGURO DE DAÑOS: ' 4, art. 19

U

§. Índice Analítico

UBICACIÓN DEL EDIFICIO: ' 1, art. 3
Accesibilidad y condiciones de uso: ' 1, art. 3.1
Normas urbanísticas: ' 1, art. 3.1
Nueva urbanización: ' 1, art. 3.2

UNIDAD DE OCUPACIÓN: ' 3, Anexo. Apart.31.3.Parte I.B

USO Y CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO: ' 1, arts. 22, 23, 24, 26 y 27
Deber de conservación: ' 1, art. 22
Normas: ' 1, art. 22
Elementos comunes: ' 1, art. 23.1
Registro de intervenciones: ' 1, art. 23.2
Seguros: ' 1, art. 24

USO PRINCIPAL DEL EDIFICIO, CLASIFICACIÓN: ' 4, art. 2

V

VENTAS SOBRE PLANO: ' 1, arts. 19 y 20

VISADO DEL PROYECTO: ' 1, art. 5.1; ' 4, art. 10.2.g)

VISITAS DE OBRA: ' 1, art. 9.3
(Véase: "Libro de Ordenes, Asistencias e incidencias")