

## LOS ARQUITECTOS EN EL PROCESO EDIFICATORIO

**Dolores Cabrera López**, Arquitecto. Profesora Asociada de Construcción de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**Carlos Guigou Fernández**, Arquitecto. Profesor Titular de Construcción de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**Agustín Juárez Rodríguez**, Arquitecto. Catedrático de Construcción de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**Carmelo Padrón Díaz**, Arquitecto y Licenciado en Derecho. Catedrático de Construcción de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**Manuel Pedrero Fernández**, Arquitecto. Profesor Asociado de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**José Manuel Pérez Luzardo**, Arquitecto. Profesor Titular de Construcción de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

## LOS ARQUITECTOS EN EL PROCESO EDIFICATORIO

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN. II. EL ARQUITECTO COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN. 1. El arquitecto proyectista. 2. El arquitecto director de obra. 3. El arquitecto director de la ejecución de la obra. III. CARACTERIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARQUITECTO. 1. Introducción. A) El contrato de arrendamiento de obra, en general. B) El contrato de arrendamiento de servicios, en general. C) Diferencias entre los contratos de obra y los contratos de servicio. D) El contrato de mandato, en general. 2. Propuestas de lege ferenda. A) La distinción entre obligación de actividad y obligación de resultados como clave de la distinción entre contratos de obras y contratos de servicios. B) Tipos de contratos. a) El contrato de obra. b) El contrato de servicio. 3. El contrato de arquitecto en el ejercicio libre de la profesión como contrato de obra. 4. El contrato de arquitecto director de la obra. IV. PLAZOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN. 1. El plazo de garantía del art. 1.591 del Código civil. 2. Los plazos de responsabilidad civil en el art. 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación. 3. Inicio del plazo decenal del art. 1.591 del Código civil. 4. Inicio de los plazos de responsabilidad de la Ley de Ordenación de

la Edificación. 5. Interrupción de los plazos de responsabilidad civil. V. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN. 1. El plazo de prescripción aplicable a los supuestos del art. 1.591 del Código civil. 2. El plazo de prescripción en la Ley de Ordenación de la Edificación. 3. Inicio del plazo de prescripción. 4. Interrupción del plazo de prescripción. 5. El plazo de prescripción de la acción de repetición en la Ley de Ordenación de la Edificación. VI. LA DELIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES ENTRE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN: USO Y ABUSO DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA. 1. La solidaridad en la responsabilidad civil *ex art.* 1.591 como construcción jurisprudencial. 2. Los aislados esfuerzos por reconducir la situación hacia la individualización de la responsabilidad civil *ex art.* 1.591. 3. La solidaridad por círculos de intervinientes en el proceso de la edificación. 4. La no compensación de penas. 5. La condena mancomunada entre los distintos intervinientes responsables. 6. La solidaridad en la Ley de Ordenación de la Edificación. VII. LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN. 1. Los requisitos básicos de la edificación. 2. El Código Técnico de la Edificación. 3. La Normativa de la Edificación. A) Las Normas Básicas de la Edificación NBE. B) Resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento. VIII. REQUISITOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN Y LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS QUE ESTABLECEN LAS CORRESPONDIENTES EXIGENCIAS TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN. 1. Requisitos relativos a la funcionalidad A) Requisito de utilización. B) Requisito de accesibilidad. C) Requisito de acceso a los servicios. 2. Requisitos relativos a la seguridad A) Requisito de seguridad estructural. B) Requisito de seguridad en caso de incendio. C) Requisito de seguridad de utilización. 3. Requisitos relativos a la habitabilidad A) Requisito de higiene,

salud y protección del medio ambiente. B) Requisito de protección contra el ruido. C) Requisito de ahorro de energía y aislamiento térmico. D) Otros aspectos funcionales.

## I. INTRODUCCIÓN

La actividad profesional de los agentes de la edificación está imbricada en un proceso constructivo con tecnologías cada vez en un estadio más avanzado. Ello conlleva un cierto nivel de *presencias pluriprofesionales* que hace necesario una mayor definición de las atribuciones competenciales de cada uno de los referidos agentes de la edificación.

*La profesión de arquitecto fue una de las primeras en ser regulada en el ámbito del ejercicio privado.* Posteriormente, la evolución de las tecnologías relativas a la edificación ha supuesto la aparición de nuevas profesiones de titulados técnicos universitarios que han influido para que el marco competencial de los arquitectos se haya ido estrechando paulatinamente, generando confusión y tensión. Los arquitectos, convencidos de la consideración de su profesión como la más antigua entre las clases constructoras, se han visto abocados a una creciente disputa de atribuciones. Esta cuestión ha sido objeto de reflexión por el propio Tribunal Supremo, en sentencia de 25 de febrero de 1980 (Arz-1710), ponente Jaime RODRÍGUEZ HERMIDA, cuando señala:

*...se ha de partir de una realidad incuestionable, aquella en la que los arquitectos eran los técnicos que dirigían todo lo relacionado con las obras, realidad que va matizándose y desconcentrándose con el devenir del tiempo y de la especialización de la técnica y de los conocimientos, puesto que, lo que en un principio fue patrimonio casi exclusivo de aquellos técnicos, a la vista de la generalidad y especialidad de sus conocimientos, se va desgajando por materias y a la presencia del progreso de las ciencias, en virtud del cual nacen*

*otros Cuerpos técnicos y especializados que iban a absorber algunas de las facultades que los arquitectos tenían en un principio...*

En este mismo sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 1983 (Arz-3252), ponente Fernando ROLDÁN MARTÍNEZ, acepta los considerandos de la sentencia apelada que dispone "que en examen ya de la cuestión de fondo, debe señalarse que el principio que inspira nuestra normativa sobre construcciones, desde la RO de 25 noviembre 1846 al RD de 17 junio 1977, al margen de cualquier intento de interpretación fragmentaria y literalista, de la que hay varios ejemplos en el expediente administrativo, es atribuir a los Arquitectos competencia para todos los servicios de las edificaciones por ellos proyectadas, como ha venido acreditando la experiencia cotidiana. *Es cierto que, ante la progresiva complejidad técnica de algunos servicios, podría quizá razonablemente postularse la conveniencia de una intervención de especialistas en cada uno de los ramos, debiendo a ser así los Arquitectos proyectistas generales y coordinadores de los distintos gremios intervinientes en la construcción*".

La situación del ordenamiento jurídico que define la delimitación de las atribuciones y responsabilidades de los agentes de la edificación, especialmente en relación con los de titulación académica y profesional habilitante, es *profusa, confusa y difusa*, con algunas disposiciones de vigencia centenaria, lo cual está generando conflictos. La Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las Atribuciones de los Ingenieros y Arquitectos Técnicos, se configura como el primer texto legislativo que a raíz de la Constitución de 1978 intenta afrontar la regulación competencial de algunos de los técnicos titulados. Su exposición de motivos señala que la referida Ley "aborda únicamente la regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros técnicos, es decir, de aquellos cuyas titulaciones se corresponden con la superación del primer ciclo de las enseñanzas técnicas universitarias, según las previsiones de la Ley Orgánica 11/1983, de 25 de agosto, sobre reforma universitaria. A tales efectos, se

toma como referencia de sus respectivas especialidades, y no obstante su eventual y necesaria reforma o modificación en virtud de las cambiantes circunstancias y exigencias de orden tecnológico, académico y de demanda social, las que figuran enumeradas en el Decreto 148/1969, como determinantes de los diferentes sectores de actividad dentro de los que ejercerán dichos titulados de modo pleno y en toda su extensión las competencias profesionales que les son propias (...) Todo ello obviamente, sin perjuicio de lo que al respecto pudieran establecer las directrices de las Comunidades Europeas que fueran de aplicación en su caso, y de las atribuciones profesionales de Arquitectos e Ingenieros en el ámbito de su propia especialidad y en razón de su nivel de formación, que serán objeto de próxima regulación por medio de Ley de acuerdo con el mandato constitucional (...) El espíritu de la presente Ley no es el otorgamiento de facultades ajenas a la formación universitaria de los titulados, sino el reconocimiento de las que les son propias, su consolidación y la potenciación de su ejercicio independiente, sin restricciones artificiosas o injustificadas y sin que con ello se introduzcan interferencias en el campo de las atribuciones que puedan ser propias de otros técnicos titulados y en el caso de la edificación de los Arquitectos".

La disposición final tercera de la citada Ley 12/1986 establece que *"el Gobierno remitirá al Congreso de los Diputados un proyecto de Ley por el que se regularán las atribuciones profesionales de los Técnicos titulados del segundo ciclo"*. Hasta la fecha, este mandato legal no ha sido afrontado por el Gobierno de España, salvo que se entienda que la nueva Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación si lo ha hecho.

Por otro lado, el número tres de la disposición final primera de la Ley 12/1986 reguladora de las Atribuciones de los Ingenieros y Arquitectos Técnicos dispuso que *"el Gobierno remitirá en el plazo de un año a las Cortes Generales un Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, en la que se regularán las intervenciones profesionales de los técnicos facultativos conforme a lo previsto en el número 2 del art. 2 de esta Ley y de los demás*

*agentes que intervienen en el proceso de la edificación*". El mandato legal fue incumplido ampliamente dado que hasta 1995 el Gobierno de España no remitió al Congreso de los Diputados el Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación. Proyecto que decayó por la disolución de Las Cortes Generales ese mismo año.

Después de casi tres décadas de espera de un marco jurídico actualizado de la edificación, por fin se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado de 6 de noviembre de 1999, la nueva Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE'99). El sector de la edificación, que participa en casi el 14% del Producto Interior Bruto de España es, como señala la exposición de motivos de la nueva Ley, "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".

Según se establece en el art. 1 de la LOE'99, el *objeto* de la misma es *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. El *fin* de la LOE'99 no es otro que *asegurar la calidad* mediante el *cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios* y la *adecuada protección de los intereses de los usuarios*.

La disposición final cuarta de la Ley de Ordenación de la Edificación dispone que la "*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". Pues bien, las Disposiciones Adicionales Quinta (regulación del derecho de reversión), Transitoria Segunda (relativa al derecho transitorio de los nuevos preceptos sobre reversión), Derogatoria Primera (cláusula general de derogación), Derogatoria Segunda (relativa a la vigencia de los arts. 64 a 70 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa) y

Final Tercera (relativa a la adaptación del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa), que nada tienen que ver, en sentido estricto, con la ordenación de la edificación, entraron en vigor el día siguiente al de publicación de la Ley en el Boletín Oficial del Estado, es decir el 7 de noviembre de 1999.

Dado que la LOE'99 se publicó en el BOE de 6 de noviembre de 1999, *la entrada en vigor de los preceptos de la misma que regulan la ordenación de la edificación se produjo el pasado 6 de mayo de 2000*. En virtud de la disposición transitoria primera, *el art. 1.591 del Código civil dejará de aplicarse 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 del 6 de mayo de 2000, a las que serán de aplicación los preceptos de la nueva Ley 38/1999*.

No obstante, por establecerse así en la disposición adicional segunda de la LOE'99, *las garantías por daños materiales, ocasionados por vicios y defectos de la construcción, consistentes en la suscripción por el promotor del seguro trienal y por el constructor del seguro anual, no serán de obligada aplicación hasta que no se aprueben los correspondientes Reales Decretos*. Como señala la exposición de motivos (7) de la LOE'99, "la exigencia de la obligatoriedad de las garantías a las que se hace referencia en el art. 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 o 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, 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".

Sin duda, durante varias décadas van a coexistir, por un lado, la exigencia de responsabilidad civil a los agentes de la edificación en aplicación del art. 1.591 del Código civil (obras de nueva construcción y obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se haya solicitado la correspondiente licencia de edificación antes del 6 de mayo de 2000) y, por otro, la exigencia de responsabilidad civil a los agentes de la edificación en aplicación de la nueva Ley de Ordenación de la Edificación (obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se haya solicitado la correspondiente licencia de edificación a partir del 6 de mayo de 2000). En todo caso, *existen argumentos jurídicos suficientes que avalan la perspectiva de una doctrina jurisprudencial que resuelva aplicar el nuevo plazo de prescripción de la acción para exigir la responsabilidad civil decenal del art. 1.591 del Código civil, lo que supondría pasar de un plazo de quince años a otro de dos años (art. 18 de la LOE'99).*

## II. EL ARQUITECTO COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN

La exposición de motivos (1) de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación señala que *"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"*.

Son agentes de la edificación, de acuerdo al art. 8 de la LOE'99, *todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación*. La referida Ley, en el número 1 de su art. 2, dispone que por proceso de la edificación se ha de entender la *acción y el resultado de construir un edificio* de carácter permanente, público o privado, cuyo *uso principal* esté comprendido en los siguientes grupos:

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

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

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

El apartado c) en el Proyecto de Ley se refería a "todas las demás edificaciones cuyos usos no estén especificados en los grupos anteriores". La redacción final del párrafo se corresponde con la enmienda n.º 161 del Grupo Parlamentario Popular del Congreso. Dado que el *grupo c)* alude a "*todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores*", es obvio que el uso principal no será lo significativo para diferenciar el proceso de la edificación de lo que no lo es, pero sí para delimitar la titulación académica y profesional habilitante. El Grupo Parlamentario Federal Izquierda Unida propuso la supresión del reseñado texto, argumentando la "mejora de redacción". Supresión planteada, asimismo, en la enmienda n.º 144 del Grupo Parlamentario Catalán (CiU), justificando que hay que "evitar la existencia de redacciones demasiado genéricas, toda vez que ello va en perjuicio de una clara determinación de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación". Por consiguiente, proceso de la edificación es *la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado*. Por otro lado, el número 2 del art. 2 de la LOE'99 establece que tendrán la consideración de edificación –a los efectos de lo dispuesto en la referida Ley– las siguientes obras:

a) *Obras de edificación de nueva construcción*. Son edificaciones las *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. De lo que se deduce que construcciones como alpendes, cuartos de aperos, invernaderos, etc., de una sola planta y de escasa entidad constructiva y sencillez técnica no son, a efectos de la LOE'99, edificaciones. Ello, en modo alguno, supone que las referidas obras no requieran proyecto técnico y licencia municipal.

b) *Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios.* El Proyecto de Ley recogía que tendrán la consideración de edificación "las obras 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".

Finalmente, el texto definitivo, que se corresponde con la enmienda n.º 4 del Grupo Parlamentario Mixto (EA), establece como edificación las "*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.* Son edificaciones, por último, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. *El texto del apartado c) del número*

2 del art. 2 es de gran incorrección técnica. Efectivamente, las obras que tengan el carácter de intervención total –salvo las demoliciones– en edificaciones existentes son edificaciones aunque no estén catalogadas o no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico.

En aplicación del número 3 del art. 2 de la LOE'99, se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio. Pese a la ambigüedad del texto legal, parece que los elementos de urbanización –red de abastecimiento de agua, red de energía eléctrica, sistema de alumbrado, red de saneamiento, pavimentado y encintado de aceras, etc.– deben entenderse incorporados al concepto de edificación, estén adscritos a los edificios o al conjunto de la intervención inmobiliaria. Si esta no fuera la interpretación correcta de la voluntad del legislador, las responsabilidades por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de las obras de urbanización se regularían por el art. 1.591 del Código civil, aunque en realidad su texto no menciona nada más que al "edificio". En cualquier caso, las instalaciones, equipos, procesos y productos industriales incorporados al proceso de la edificación se regirán, a efectos de responsabilidades y garantías, a la normativa específica de aplicación.

Uno de los aciertos de la nueva Ley es pormenorizar la identificación de los distintos agentes de la edificación y establecer las obligaciones de los mismos. Sin duda, *estableciendo las obligaciones de los agentes de la edificación se están definiendo, aunque sea de forma indirecta, las funciones que desempeñan los mismos en el proceso de la edificación*. Finalmente, como correlato a las atribuciones y obligaciones de los agentes de la edificación, la Ley de Ordenación de la Edificación establece las responsabilidades e implanta las correspondientes garantías.

Siguiendo el articulado de la LOE'99 se concluye que los agentes de la edificación son los siguientes: *promotor* (art. 9), *proyectista* (art. 10), *constructor* (art. 11), *director de obra* (art. 12), *director de la ejecución de la obra* (art. 13), *entidades*

de control de la calidad de la edificación (art. 14), laboratorios de ensayos para el control de la calidad de la edificación (art. 14), suministradores de productos [fabricantes, almacenistas, importadores y vendedores de productos de construcción (art. 15)], propietarios (art. 16.1) y usuarios (art. 16.2).

Las funciones-obligaciones de los distintos agentes de la edificación vienen determinadas por lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación y demás disposiciones legales que sean de aplicación, pero también por los específicos contratos con el promotor. Aunque el arquitecto puede ser promotor, constructor, director de la ejecución de la obra, componente de las entidades de control de la calidad de la edificación y de los laboratorios de ensayo para el control de la calidad de la edificación, propietario y/o usuario, en la presente ponencia nos interesa el arquitecto como proyectista y director de la obra.

### 1. El arquitecto proyectista

De acuerdo al art. 10 de la Ley de Ordenación de la Edificación, 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, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto. En virtud del número 2 de art. 10 de la LOE'99, son obligaciones del proyectista:

a) *Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante*. El proyectista debe estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante. Cuando las *obras sean de edificación de nueva construcción* –apartado a) del número 2 del art. 2 de la LOE'99–, *de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios* –apartado b) del número 2 del art. 2 de la LOE'99–

o que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico –apartado c) del número 2 del art. 2 de la LOE'99– esa titulación tendrá que ser necesariamente la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

— *Supuestos en los que el proyectista deberá ser arquitecto.* Cuando un promotor se disponga a construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal sea administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente o cultural [los llamados usos del grupo a)], la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

— *Supuestos en los que el proyectista deberá ser arquitecto, ingeniero o ingeniero técnico.* Cuando un promotor se disponga a construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal sea aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación [los llamados usos del grupo b)], la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de arquitecto, ingeniero o ingeniero técnico, y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas. El profesor Eduardo García de Enterría sostiene que la "admisión de la competencia genérica de los Arquitectos en los edificios destinados a cualquier uso (...) comportará que será el profesional o técnico no arquitecto el que tendrá que probar específicamente su competencia (según el criterio de la competencia general o universal de los arquitectos en materia de edificación frente a la competencia especial y concreta de los demás técnicos".

— *Supuestos en los que el proyectista deberá ser arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.* Cuando un promotor se disponga a construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal no sea administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente, cultural, 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, o accesorio a las obras de ingeniería y su explotación [los llamados usos del grupo c)], 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. En relación con las competencias profesionales de los arquitectos técnicos para redactar proyectos, el número 2 del art. 2 de la Ley 12/1986 dispone que corresponden a los arquitectos técnicos "la facultad de elaborar proyectos descrita en el párrafo a), (que) se refiere a los de toda clase de obras y construcciones que, con arreglo a la expresada legislación, no precisen de proyecto arquitectónico, a los de intervenciones parciales en edificios construidos que no alteren su configuración arquitectónica, a los de demolición y a los de organización seguridad, control y economía de obras de edificación de cualquier naturaleza". Asimismo, el número 1 del citado art. 2 de la Ley 12/1986 establece que corresponden a los Ingenieros técnicos, dentro de su respectiva especialidad, "la redacción y firma de proyectos que tengan por objeto la construcción, reforma, reparación, conservación, demolición, fabricación, instalación, montaje o explotación de bienes muebles o inmuebles, en sus respectivos casos, tanto con carácter principal como accesorio, siempre que queden comprendidos por su naturaleza y características en la técnica propia de cada titulación".

b) *Redactar el proyecto.* La obligación central del proyectista es redactar el proyecto. El proyecto, como dispone el art. 4.1 de la LOE'99, es el conjunto de documentos mediante los cuales

se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras a llevar a cabo. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. Por tanto, el proyectista tiene el deber de 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. La redacción de un proyecto puede ser objeto de un *contrato de obra*, en el que el arquitecto, en general el proyectista, se compromete a realizar un proyecto en un plazo determinado a precio cierto. *Cuando se le encarga un proyecto a un arquitecto o a otro proyectista, el comitente no busca la mera prestación de unos servicios técnicos, sino la producción de un resultado; un proyecto viable técnica y administrativamente, susceptible de ser llevado a la práctica.*

c) *Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.* El proyectista tiene el deber de "acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales". Pero ¿qué ha de entenderse por "*contrataciones parciales*"? Recordemos que, durante la redacción de los distintos borradores del Proyecto de Ley y durante la tramitación parlamentaria, una de las cuestiones más polémica fue la competencia profesional para la redacción de las instalaciones fijas de las edificaciones. Pues bien, el último párrafo del apartado a) del número 2 del art. 10 dispone que, 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 art. 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.

El número 2 del art. 4 de la LOE'99 dispone que, cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o insta-

laciones 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.

¿Las "colaboraciones parciales" del art. 10.2.c) deben ser conectadas con la exigencia de intervenciones especializadas cuando las mismas sean preceptivas por establecerlo las disposiciones legales reguladoras del sector de actividad de que se trate?. En esos supuestos de necesidad de acometer proyectos parciales, el proyectista principal parece que está en condiciones de poder "acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales". Si la expresada interpretación fuera la que se correspondiera con la voluntad del legislador, la expresión "colaboraciones parciales" resulta, como mínimo, imprecisa. Efectivamente, el proyectista puede contratar con otros profesionales colaboraciones parciales para la redacción del proyecto. Colaboraciones que son frecuentes para el cálculo estructural, diseño de instalaciones, etc. Pues bien, en esos supuestos no tiene, necesariamente, que acordar con el promotor la contratación de esas colaboraciones parciales. Es más, el art. 17.5 de la LOE'99 dispone que "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".

Si acudimos al texto del Proyecto de Ley observamos que en el mismo se aludía a la obligación de "acordar, en su caso, con el promotor la decisión de contratar colaboraciones parciales" que se corresponde mucho más con la contratación del proyectista principal de colaboraciones parciales.

## *2. El arquitecto director de obra*

La dirección facultativa la llevan a cabo el director de obra y el director de la ejecución de la obra. El director de obra, de acuerdo al art. 12.1 de la LOE'99, 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.

La dirección de obra es la actividad del arquitecto de más difícil encaje y que, al contratarse conjuntamente con el proyecto, aporta el mayor nivel de dificultad a la hora de tipificar el contrato correspondiente. El Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, sobre Tarifas de Honorarios de Arquitectos regula aspectos relacionados con diversos trabajos profesionales de arquitectos de interés en la presente ponencia. Pues bien, la disposición derogatoria única de la Ley 7/1997, de 14 de abril, sobre *Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales*, dispone que "queda, igualmente, derogado el Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, salvo en sus aspectos no económicos y en particular en lo establecido en los siguientes puntos de las tarifas de Honorarios: 0.14.1 y 0.14.2; del 1.1 al 1.6; 2.0.1; del 2.2.1 al 2.2.5; del 2.4.1 al 2.4.4; 3.1, párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto; 3.2, primer párrafo; 3.2.2, primer y quinto párrafos; 3.2.3 primer párrafo; 3.3.1, primer párrafo; 3.3.2; 3.3.3 primer párrafo; 3.3.5, primer párrafo; 3.3.6, primer párrafo; 4.5.1 y 5.0.1".

*Como luego se explicará, desde nuestra perspectiva la dirección de las obras estrictu sensu se corresponde mucho más con la tipología de contrato de servicios que con la de contrato de obra.*

En aplicación del número 2 del art. 12 de la LOE'99, podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra. El número 2 de art. 10 de la LOE'99 dispone que son obligaciones del director de obra:

a) *Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante.* El director de obra debe 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.

Cuando las obras sean de edificación –entendida de acuerdo al número 2 del art. 2 de la LOE'99–, esa titulación tendrá que ser, necesariamente la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

— *Supuestos en los que el director de obra deberá ser arquitecto.* Cuando un promotor se disponga a construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido entre los del grupo a), es decir cuyo uso principal sea administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente o cultural, la titulación académica y profesional habilitante del director de obra será la de arquitecto.

— *Supuestos en los que el proyectista deberá ser arquitecto, ingeniero o ingeniero técnico.* Cuando un promotor se disponga a construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido entre los del grupo b), es decir cuyo uso principal sea aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación, la titulación académica y profesional habilitante del director de obra, con carácter general, será la de arquitecto, ingeniero o ingeniero técnico, y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.

— *Supuestos en los que el proyectista deberá ser arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.* Cuando un promotor se disponga a construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido entre los del grupo c), es decir cuyo uso principal no sea admi-

nistrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente, cultural, 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, o accesorio a las obras de ingeniería y su explotación, la titulación académica y profesional habilitante del director de obra 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.

b) *Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.* El replanteo consiste en comprobar la realidad geométrica y la disponibilidad de los terrenos precisos para la normal ejecución de la obra. El técnico director de obra es el único técnico que tiene la obligación de *verificar el replanteo*. Posteriormente, con ocasión del inicio de la obra se levantará la correspondiente *acta firmada* por el constructor y la dirección facultativa –director de obra y director de ejecución de la obra–.

Sin duda, una de las funciones más importantes del director de la obra es *la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno*. Una vez conocidas tanto las características del terreno sobre el que se ubicará la edificación a proyectar como las de la estructura resistente del edificio, se ha *de elegir la tipología de cimentación más conveniente*. Primero hemos de elegir entre una cimentación superficial, profunda o semiprofunda, para, a continuación, diseñar los criterios más generales –zapatas, losas, pilotes, pozos, etc.–. Con los datos del terreno y de la estructura edificatoria, pueden existir varias opciones válidas técnicamente. *El conocimiento más pormenorizado de las características geotécnicas del terreno puede conducir tanto a modificar la tipología o dimensionado de la cimentación como a rediseñar el sistema estructural o su dimensionado.*

El cimiento se puede definir como la parte de la estructura que tiene como misión transmitir las cargas al terreno. En consecuencia, la cimentación tiene como misión fundamental transmitir las cargas al suelo en las condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y durabilidad. Por ello, el proyecto y la ejecución de la cimentación ha de cumplir, fundamentalmente, los siguientes requisitos:

— Transmitir al terreno las cargas actuantes sobre el edificio en condiciones suficientes de seguridad al hundimiento, al vuelco y al giro.

— Transmitir al terreno las cargas actuantes sobre el edificio con asientos totales y diferenciales tolerables, tanto por la estructura como por la globalidad del edificio.

— Reducir a un valor suficientemente bajo la probabilidad, siempre existente, de que el elemento estructural cimiento de hormigón armado o en masa alcance alguno de los estados límites.

Actualmente los siniestros más frecuentes e importantes son los derivados de la cimentación, ya sea por la propia ruina de la edificación como por los daños a las personas y a las edificaciones colindantes. De hecho, las situaciones que alcanzan a ser resueltas por el Tribunal Supremo giran en gran medida en torno a esta realidad.

a) *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.* La ejecución de las obras proyectadas requiere la interpretación del proyecto. Pues bien, es el director de la obra el facultativo que tiene atribuida la función de llevar a cabo esa interpretación, a cuyos efectos dará las instrucciones precisas. Por otro lado, si durante la ejecución de la obra se presentaran contingencias, el director de la misma procederá a resolverlas dando las órdenes necesarias

y haciéndolas cumplir. Todo ello lo deberá consignar en el correspondiente Libro de Órdenes y Asistencias.

b) *Elaborar las modificaciones necesarias del proyecto.* A requerimiento del promotor o con su conformidad, el director de la obra tiene la obligación de elaborar las 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. En aplicación del art. 17.7 de la LOE'99, 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.* Por consiguiente, si el director de la obra observara deficiencias en el proyecto cuya ejecución se ha de llevar a cabo, deberá formular las modificaciones necesarias.

c) *Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra.* El director de la obra, *además de verificar el replanteo,* tiene la *obligación de 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.

Si bien el director de la obra debe verificar el replanteo, la suscripción del acta de replanteo deben efectuarla también el director de la obra [art. 12.3.e)], el director de la ejecución de la obra [art. 13.2.e)] y el constructor [art. 11.2.f)]. Asimismo, la suscripción del acta de comienzo de la obra debe efectuarla el director de la obra [art. 12.3.e)], el director de la ejecución de la obra [art. 13.2.e)] y el constructor [art. 11.2.f)].

La suscripción del certificado final de obra debe efectuarla el director de la obra [art. 12.3.e)] y el director de la ejecución de la obra [art. 13.2.e)]. De forma específica el director de la ejecución de la obra debe elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

d) *Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.* 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. Pues bien, la obligación de elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran precisos, corresponde al director de la obra [art. 12.3.f)]. Sin embargo, tanto el constructor [art. 11.2.g)] como el director de la ejecución de la obra [art. 13.2.f)] deben colaborar con el director de la obra en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada. La documentación a que se ha hecho referencia integrará el Libro del Edificio que será entregada a los usuarios finales del edificio.

### *3. El arquitecto director de la ejecución de la obra*

El director de la ejecución de la obra, de acuerdo al apartado 1 del art. 13 de la LOE'99, 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.* Pues bien, en el marco de la LOE'99, *en algunos supuestos el director de la ejecución de la obra puede ser un arquitecto.* Efectivamente, cuando un promotor se disponga a construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido entre los del grupo b), es decir cuyo uso principal sea *aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial y*

*áereo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación, que no fueran proyectadas por arquitectos, la dirección de la ejecución de obra puede ser desempeñada, indistintamente, por profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.*

Asimismo, cuando un promotor se disponga a construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido entre los del grupo c), es decir cuyo uso principal *no sea administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente, cultural, 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, o accesorio a las obras de ingeniería y su explotación, que no fueran proyectadas por arquitectos*, 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.

### III. CARACTERIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARQUITECTO

El Tribunal Supremo, en sentencia de 27 de octubre de 1986 (Arz-5960), ponente Jaime de CASTRO GARCÍA, señala que "la doctrina jurisprudencial al calificar la naturaleza de la relación jurídica surgida entre el arquitecto y su cliente la conceptúa como de obra o empresa en cuanto que el profesional, mediante remuneración, se obliga a prestar al comitente más que una actividad el resultado de la misma, prestación ligada a la finalidad perseguida por los contratantes, consistentes en el opus constituido por el proyecto que siempre ha de estar revestido de las condiciones o cualidades de viabilidad para que la obra pueda ser ejecutada –sentencia de 24 de septiembre de 1984 (Arz-4303), que a su vez cita las de 4 de febrero de 1950 (Arz-191), 23 de noviembre de 1964 (Arz-5453), 10 de junio de 1975 (Arz-3265),

19 de junio de 1982 (Arz-3433), y 3 de noviembre de 1983 (Arz-5953)—, lo que verdaderamente importa al caso es que el interés de quien hace el encargo no se satisface en tanto el órgano colegiado no ponga a su disposición el trabajo realizado por el Arquitecto".

### *1. Introducción*

La Sección 10 "del servicio de criados y trabajadores" y la Sección 20 "de las obras por ajuste o precio alzado", del Capítulo III "del arrendamiento de obras y servicios" correspondiente al al Título VI del contrato de arrendamiento del Libro Cuarto del Código civil, bajo la rúbrica de las obligaciones y contratos, agrupan los contratos de arrendamiento de obras y servicios, denominación que en la práctica —por criterios jurisprudenciales y doctrinales— ha sido sustituida por la de "contrato de servicios y contrato de obras". En realidad la teoría unitaria del arrendamiento no tiene, actualmente, más justificación que el respeto a una especie de antigualla necesitada de una urgente superación en los textos normativos.

#### *A) El contrato de arrendamiento de obra, en general*

De acuerdo a las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de octubre y 23 de noviembre de 1964, contrato de obras es aquél por el que una persona (contratista o empresario) se obliga respecto a otra (comitente) mediante precio a la obtención de un resultado (opus), al que, con o sin suministro de material, se encamina la actividad creadora del primero, que asume los riesgos de su cometido, de acuerdo con las reglas *res perit domino* y con lo preceptuado en los arts. 1.589 a 1.592 del Código civil, de suerte tal que precisamente ese requisito es el que diferencia este contrato del de trabajo o servicios. Los elementos reales de un contrato de arrendamiento de obra son, de una parte, la obtención de un resultado y, por otra, la fijación de un precio. El contrato de

obra viene caracterizado por ser consensual, bilateral, oneroso y conmutativo.

*B) El contrato de arrendamiento de servicios, en general*

Es aquel por el que una persona (contratista o empresario) se obliga respecto a otra (comitente) mediante precio a la prestación de un servicio –trabajo– con independencia de su resultado o finalidad. Como señala Jaime SANTOS BRIZ, "en el contrato de servicios lo adeudado son ciertas prestaciones de trabajo de determinada clase, que en ocasiones se ejecuta como trabajo técnico sin sujeción a indicaciones de la otra parte". Por consiguiente, en el arrendamiento de servicios no es el resultado sino la actividad lo que configura el objeto del contrato.

*C) Diferencias entre los contratos de obra y los contratos de servicio*

El Tribunal Supremo, en sentencia de 3 de noviembre de 1998, ponente José Luis ALBACAR LÓPEZ, señala que "según tiene declarado esta Sala en S. de 10 junio 1975 (Arz-3265), "de los diferentes criterios ideados por *la doctrina para distinguir el arrendamiento de servicios del de obra, el que goza de mayor predicamento y el aceptado por este Tribunal –S, entre otras de 4 febrero 1950 (Arz-191)– radica en el objeto inmediato de la obligación del arrendador, de manera que si éste se obliga a la prestación de servicios o de trabajo o de una actividad en sí misma, no al resultado que aquella prestación produce, el arrendamiento es de servicios y, en cambio, si se obliga a la prestación de un resultado, sin consideración al trabajo que lo crea, el arrendamiento es de obra*", es obvio que, en el caso que nos ocupa, habiéndose obligado el actor recurrido, al firmar la hoja de encargo, y en su calidad de arquitecto, a la realización de un proyecto de edificio plurifamiliar, *el contrato habrá de ser calificado como de arrendamiento de obra o empresa, contrato que,*

según doctrina de este Tribunal “*no consiste, pura y simplemente en la ejecución de un encargo con obstrucción absoluta de la finalidad deseada por los estipulantes, sino que, por el contrario, es aquel por el cual una persona (contratista o empresario) se obliga respecto de otra (comitente) mediante precio a la obtención de un resultado*” (opus) –S. 23 noviembre 1964 (Arz-5453)–”. Siguiendo los criterios de Jaime SANTOS BRIZ las diferencias se pueden concretar en los siguientes aspectos:

1.º En el contrato de obra se debe el resultado del trabajo, una obra: mientras que en el de servicios se debe el trabajo como tal, un obrar.

2.º El contrato de obra es contrato de tracto único: se concentra en una prestación única aunque esté pactada su distribución en prestaciones parciales. El contrato de servicios presupone, por el contrario, un prestar constante, un tracto sucesivo.

3.º En el contrato de obra, el trabajador conserva fundamentalmente el derecho de autodeterminación, sin que ello excluya según el trabajo a realizar o los pactos previos que siga las instrucciones del comitente; mientras en el contrato de servicios se siguen en los casos mas frecuentes las instrucciones del que paga los servicios, criterio que también tiene excepciones.

4.º El que asume un servicio en favor de quien contrata no asume riesgo alguno de empresa; en cambio, el contratista de obra que trabaja con sus propios medios o utilizando sus conocimientos técnicos asume dicho riesgo, el cual se tiene en cuenta generalmente al fijar el precio de la obra.

#### *D) El contrato de mandato, en general*

Según establece el art. 1.709 del Código civil, en el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra. De acuerdo al art. 1.711

del mismo texto normativo, a falta de pacto en contrario, el mandato se supone gratuito.

## 2. *Propuestas de lege ferenda*

Desde la perspectiva de las propuestas de lege ferenda, hay que destacar el Proyecto de Ley de 1994 por el que se modifica la regulación del Código civil sobre los contratos de servicios y de obras en cuya exposición de motivos se señala que "desde hace años se viene señalando la conveniencia de reformar la regulación de los contratos que el Código agrupa bajo la denominación de arrendamiento de obras y servicios. Lo primero que se advierte en la nueva regulación de estos contratos es un cambio de terminología: se abandona la denominación de *arrendamiento de obras y servicios* para sustituirla por las de *contrato de servicios y contrato de obras*. Se sigue con ello una tendencia, ya consagrada firmemente en la doctrina, y no sólo en la española, unánime en la idea de que la teoría unitaria del arrendamiento no tiene hoy otra justificación que el respeto a un precedente histórico completamente superado. La inclusión de estas figuras contractuales en el título que el Código civil dedica a la regulación del servicio de criados y trabajadores asalariados, y en la sección segunda de las obras por ajuste o precio alzado (...) Con ser esta cuestión terminológica la más llamativa, el tema no queda circunscrito a ella, sino que trasciende a la naturaleza de aquellos contratos y a su contenido y regulación. Los contratos de arrendamiento, en su sentido propio, responden a la finalidad de ceder o transmitir a una persona el uso o el uso y disfrute de una cosa. Su figura característica es el arrendamiento de las cosas. Mientras que en los llamados impropiaemente arrendamientos de obras o servicios se configuran contratos cuyas prestaciones son típicas obligaciones de hacer, por lo que, ni siquiera por la vía de la analogía, cabe aplicarles ni una sola de las reglas que el Código establece para el arrendamiento (...)" . Así se advierte, por lo demás, en la denominación de las partes, tal como el legislador la utiliza. Según el art. 1.546, "se llama arrendador al que se obliga a...

ejecutar la obra o prestar servicio que se obliga a pagar". Pero resulta que cuando, poco después, se ocupa del "arrendamiento de obras y servicios", prescinde de aquellas denominaciones y habla de "amo y criado", de "menestrales, artesanos y trabajadores asalariados", de "el que contrató la obra", de "contratista" y "dueño de la obra", etc. pero nunca de arrendador y arrendatario (...). La conveniencia, e incluso la necesidad, de dotar de una nueva regulación a estos contratos, se encuentra justificada por los problemas que la regulación hasta ahora vigente plantea en la práctica, de lo que es prueba el alto número de litigios de que se tiene que ocupar la Jurisprudencia, y los esfuerzos de ésta por suplir las manifiestas insuficiencias de los textos legales. Es evidente que la cuestión se plantea en términos diferentes para cada una de las figuras contractuales.

A) *La distinción entre obligación de actividad y obligación de resultados como clave de la distinción entre contratos de obras y contratos de servicios.*

La primera tarea –señala el Proyecto de Ley– con la que se enfrentaba la reforma era la de "precisar el concepto de cada uno de estos contratos. Interesa siempre deslindar el contenido y la finalidad de los contratos típicos y, con mayor razón, cuando se trata de figuras en las que se dan semejanzas entre las que existen fronteras no siempre claramente precisadas, que es lo que ocurre en los contratos de servicios y de obras (...). En el contrato de servicios se promete una actividad de prestación en cuanto tal, mientras que en el contrato de obras se asume la obligación de producir un resultado. Por supuesto, es evidente que toda prestación de actividad tiende a la consecución de un resultado; lo es, igualmente, que la obtención de un resultado presupone una actividad encaminada a producirlo y adecuada para ello. Pero de lo que se trata es de determinar si el resultado, y cuál de los posibles resultados, ha sido incorporado al contrato, hasta el punto de que el obligado se comprometa a conseguirlo o si, simplemente, se ha comprometido a desplegar determinada actividad".

La distinción entre obligación de actividad y obligación de resultado no sólo se utiliza para caracterizar a cada una de las dos figuras contractuales, sino también para evitar la necesidad de acudir a enumeraciones casuísticas de los posibles contenidos de los contratos de servicios y de obras. Con todo, habrá supuestos fronterizos en los que resulte problemática la adscripción a uno u otro tipo y dependerá entonces de la interpretación la calificación del contrato en función del criterio indicado, cifrado en la circunstancia de que pueda estimarse que se ha prometido la prestación de una actividad o la producción de un resultado. Dependerá también de la interpretación la exacta individualización del resultado previsto y debido; una vez más, la referencia que en el art. 1.258 se hace a la buena fe y a los usos habrá de tenerse muy en cuenta para esta labor de interpretación.

En cualquier caso, importa hacer constar –y así se hace– que tanto las obligaciones propias del contrato de servicios como las que se derivan del contrato de obras pueden surgir en el seno de relaciones de carácter laboral. De ahí, la expresa remisión que se hace al ordenamiento laboral al decir que *los contratos de trabajo se regirán por su propia legislación* (art. 1.583, en su nueva redacción).

La reforma contiene un concepto de cada uno de estos contratos, para el cual se utiliza la distinción –ya firmemente consagrada en doctrina y jurisprudencia– entre las obligaciones de actividad, también llamadas obligaciones de medios o de diligencia, y las obligaciones de resultado.

### *B) Tipos de contratos*

Veamos los distintos tipos de contratos tal como son definidos en el Proyecto de Ley.

#### *a) El contrato de obra*

El referido Proyecto de Ley, también en su exposición de motivos, señala que "por lo que se refiere al contrato de obra existe

una regulación, la que el Código dedicó a las "obras por ajuste o precio alzado", que ciertamente necesita ser actualizada y completada, pero en las que hay elementos y criterios aprovechables (...) En la regulación del contrato de obra, a diferencia de lo que ocurre con el de servicios, no nos encontramos ante una total ausencia de regulación sino ante una normativa susceptible de ser mejorada, aclarada o simplificada, pero en la que se contienen elementos aprovechables (...) También, por lo que se refiere a este contrato, se ha estimado la conveniencia de iniciar la regulación con la formulación de un concepto que delimite su contenido. En la regulación hasta ahora vigente, "De las obras por ajuste o precio alzado", la mayor parte de los preceptos parecen pensados para "obras" en el sentido de construcciones o edificaciones. Son, ciertamente las que en la práctica suscitan cuestiones más importantes. Pero no son las únicas que pueden ser objeto del contrato y de ahí la oportunidad de incorporar una aclaración diciendo que se entiende por obra "la construcción, reparación o transformación de una cosa así como la obtención de cualquier otro resultado convenido por las partes" (...) La alusión al "resultado" armoniza con el concepto que se formula para el contrato de servicios, ya que para uno y otro contrato se ha erigido en nota caracterizadora que su respectivo contenido lo constituyen obligaciones de actividad o de medios u obligaciones de resultado, de acuerdo con el criterio ya consagrado por la doctrina y la jurisprudencia (...). Cuando en el art. 1.588, iniciaba el Código civil la regulación del contrato de obra, lo hacía distinguiendo según que el obligado ponga solamente su trabajo o su industria o que también suministre el material. Distinción a la que se aplicaban consecuencias referidas a la pérdida o destrucción de la obra antes de haber sido entregada (...) La nueva regulación contempla como hipótesis normal, por ser, sin duda, la más frecuente, que sea el contratista quien ponga los materiales, aunque admitiendo que del pacto o de los usos resulte lo contrario.

En coherencia con el contenido en la exposición de motivos, el Proyecto de Ley en su propuesta de art. 1.588 del Código civil aporta la siguiente definición de "contrato de obra": "Por este contrato el contratista se obliga a ejecutar determinada obra a

cambio de la prestación convenida o, en su defecto, de la que resultare de los usos (...) Se entiende por obra la construcción, reparación o transformación de una cosa, así como la obtención de cualquier otro resultado convenido por las partes (...). Salvo pacto o uso en contrario, para realizar la obra el contratista pondrá los medios necesarios y los materiales que deberán ser de la calidad adecuada".

b) *El contrato de servicio*

El referido Proyecto de Ley, también en su exposición de motivos, señala que respecto al contrato de servicios, nos encontramos con una "figura totalmente huérfana de regulación, para lo cual cualquier reforma habrá de afrontarse como una regulación *ex novo*". En la propuesta que hace el Proyecto de Ley para el art. 1.583 del Código civil se contiene la siguiente definición: "Por el contrato de servicios una de las partes se obliga, a cambio de una retribución, a realizar determinada actividad considerada en sí misma y no por su resultado".

La temporalidad de la relación nacida del contrato de servicios es compatible con el establecimiento de un plazo fijo, con su contratación por tiempo indefinido y con la aplicación del plazo que resulte de los usos, atendida la índole de los servicios y las circunstancias del caso. En consecuencia, en la propuesta de art. 1.584 del Código civil, el Proyecto de Ley recoge que "los servicios pueden contratarse por tiempo fijo, por el que se deduzca de la naturaleza y circunstancias de aquéllos, o por tiempo indefinido. No puede obligarse a una persona a prestar servicios durante toda su vida o por tiempo que exceda notoriamente de lo que sea usual". Por otro lado, en la propuesta de redacción del art. 1.587 del Código civil el Proyecto de Ley establece que "en los servicios que no tengan plazo de duración, cualquiera de las partes podrá desistir del contrato, comunicándolo a la otra con una antelación de seis meses, salvo que del pacto o de los usos resultare otra menor".

En este tipo de contratos existe frecuentemente un *intuitu personae* en relación con la persona que ha de prestar los servicios.

Por consiguiente, la propuesta de art. 1.584 del Código civil, el Proyecto de Ley recoge que "cuando se hayan tenido en cuenta la calidad y circunstancias de la persona del obligado deberá éste prestar personalmente el servicio convenido; pero, salvo que se haya pactado lo contrario, podrá valerse del auxilio de otras personas y, en tal caso, responderá de la actuación de éstas".

El Proyecto, en su exposición de motivos, señala que "aun cuando sea normal, especialmente en los servicios propios de las llamadas profesiones liberales, que el obligado proceda con la libertad de iniciativa y desarrollo propias de su profesión, no se excluye la posibilidad de que quien los contrata formule instrucciones que habrán de ser atendidas, con tal de que no supongan intromisión en la actuación profesional".

Finalmente, el Proyecto de Ley, en su propuesta de redacción del párrafo final del art. 1.584 del Código civil, recoge que "el obligado deberá prestar el servicio con la diligencia exigida por la índole de éste y conforme a las reglas de la profesión, oficio o arte. Durante la ejecución deberá atenerse a las instrucciones que reciba, salvo que impliquen modificación de la prestación convenida o intromisión en el ámbito profesional u ocasionen perjuicios".

### *3. El contrato de arquitecto en el ejercicio libre de la profesión como contrato de obra*

La jurisprudencia del Tribunal Supremo se muestra muy sólida al considerar que el contrato de arquitecto, en el ejercicio libre de la profesión, es un contrato de obra en el que el profesional se obliga a alcanzar un determinado resultado. Así, la sentencia de 30 de mayo de 1987 (Arz-3852), siendo ponente Ramón LÓPEZ VILAS, al analizar la naturaleza del contrato arquitecto-cliente, lo incardina en la esfera del *arrendamiento de obra*, afirmando que "como tiene declarado esta Sala con reiteración al referirse a la relación jurídica surgida entre aquéllos, *el contrato de obra o empresa es aquél en el que el profesional se obliga a prestar al comitente no propiamente su actividad profesional, sino el resul-*

*tado producido por la misma, o lo que es igual una prestación de resultado íntimamente ligada con la finalidad deseada y prevista por los contratantes* –sentencias de cuatro de junio de mil novecientos sesenta y ocho (Arz-3759), diez de junio de mil novecientos setenta y cinco (Arz-3265), veinticuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro (Arz-4333) y veintisiete de octubre de mil novecientos ochenta y seis (Arz-960), entre otras muchas". Asimismo, la línea jurisprudencial que sintetiza la Sentencia de 27 de octubre de 1987 (Arz-5960) señala que "la doctrina jurisprudencial, al calificar la naturaleza de la relación jurídica surgida entre el arquitecto y su cliente, la conceptúa como de obra o empresa en cuanto que el profesional, mediante remuneración, se obliga a prestar al comitente más que una actividad el resultado de la misma, prestación ligada a la finalidad perseguida por los contratantes, consistente en el opus constituido por el proyecto que siempre ha de estar revestido de las condiciones o cualidades de viabilidad para que la obra pueda ser ejecutada, lo que verdaderamente importa al caso es que el interés de quien hace el encargo no se satisface en tanto el órgano colegial no ponga a su disposición el trabajo realizado por el arquitecto, sujeto al visado del Colegio".

El Tribunal Supremo, en sentencia de 19 de junio de 1982 (Arz-3433), sostiene que "la atribución al contrato de arrendamiento de servicios, como nota que lo distingue del arrendamiento de obra, de implicar un tracto sucesivo, no se compagina en términos absolutos con la naturaleza de aquellos que se ofrecen a través del ejercicio de profesionales y su cliente aparece claramente como contrato de obra, supuesto que se da, como ya dijo la Sentencia de esta Sala de 4 de febrero 1950 (Arz-191), cuando mediante remuneración se obliga a aquél a prestar no propiamente su actividad profesional, sino el resultado producido por la misma, resultando que en el caso aquí debatido lo constituye el Proyecto con las condiciones de viabilidad requeridas para que la obra a que el mismo se contraía pudiera ejecutarse".

Con base a las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1983 (Arz-5.953), 29 de junio de 1984 (Arz-3.441) y 29 de mayo de 1987 (Arz-3.848), se puede afirmar que el negocio

jurídico por el que se encarga a un arquitecto la realización de un proyecto de edificación debe calificarse de obra o empresa, y no de servicios en cuanto su objeto lo constituye el resultado concreto prometido por el profesional, pasando a segundo término la actividad o trabajo dirigida a dicho fin.

Por su parte, la sentencia del mismo Tribunal de 10 de febrero de 1987 (Arz-703) sostiene "que el recurrente ya de partida califica mal el contrato como de arrendamiento de servicios, siendo así que lo fue de obra, pues lo que el profesional se comprometió a prestar al comitente no era su simple actividad, sino el resultado de la misma ajustado a las instrucciones recibidas".

Jaime SANTOS BRIZ señala, en relación con el contrato de arquitecto, que "aunque casi siempre se trata de un contrato de obra, puede constituir un contrato de prestación de servicios, si bien aún en este caso pueden las partes pactar que su regulación se atenga a las normas de contrato de obra".

Tareas de la actividad profesional de arquitecto que puede ser objeto de un contrato de obra son:

a) *Redacción de las distintas fases de un proyecto.* La redacción de un proyecto creemos que puede ser objeto de un contrato de obra, en el que el arquitecto se compromete a realizar un proyecto en un plazo determinado a precio cierto. Cuando se le encarga un proyecto a un arquitecto, el comitente no busca la mera prestación de unos servicios técnicos, sino la producción de un resultado; un proyecto de arquitecto viable, susceptible de ser llevado a la práctica.

b) *Trabajos de urbanismo.* Todos los trabajos de urbanismo recogidos en la tarifa II del Decreto 2512/1977. Planes generales municipales de ordenación, planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y obras civiles, programas de actuación urbanística, planes especiales, normas subsidiarias de planeamiento, normas complementarias de planeamiento, proyectos de delimitación del suelo urbano, proyectos de compensación, proyectos de reparcelación, proyectos de expropiación pueden y deben ser objetos de un contrato de obra.

c) *Trabajos profesionales de deslindes, replanteos, mediciones y tasaciones de la tarifa III.*

d) *Trabajos profesionales consistentes en reconocimiento, examen de documentos, informes, dictámenes, peritaciones, etc. de la tarifa IV de honorarios.*

#### *4. El contrato de arquitecto director de la obra*

Sin duda, la dirección de obra es la actividad del arquitecto de más difícil encaje y que, al contratarse conjuntamente con el proyecto, aporta el mayor nivel de dificultad a la hora de tipificar el contrato correspondiente.

Siguiendo el apartado 1.4.5 del Real Decreto 2512/1977, la dirección del arquitecto en la ejecución de las obras "constituye la fase en la que el arquitecto lleva a cabo la coordinación del equipo técnico-facultativo de la obra, la interpretación técnica, económica y estética del proyecto de ejecución, así como la adopción de las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del proyecto de ejecución, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que pueden requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra, de acuerdo con lo que establece el proyecto de ejecución correspondiente". No compartimos lo expuesto en el citado 1.4.5, en la medida que se pudiera deducir que el arquitecto tiene el deber de "alcanzar la realización total de la obra". Creemos que la obligación del arquitecto derivada del contrato de dirección de obras se corresponde más con la que el Tribunal Supremo, en sentencia de 11 de marzo de 1995 (Arz-3.133), sostiene para el personal sanitario: "La obligación contractual o extracontractual del profesional sanitario no es de obligación de resultados, sino de medios, es decir, se obliga no a curar al enfermo, sino a suministrarle los cuidados que requiere según el estado actual de la ciencia médica (y sanitaria), poniendo en su actuación toda la atención que deriva de su específica preparación científica y práctica". Sin embargo, como veremos, hay una radical diferencia respecto a la exigencia de responsabilidades, mientras con relación a los arquitectos

opera la inversión de la carga de la prueba, en las profesiones sanitarias, no. En realidad, la dirección de las obras *strictu sensu* se corresponde mucho más con la tipología de contrato de de servicios que con la de contrato de obra.

#### IV. PLAZOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

Los plazos de responsabilidad civil son los plazos durante los cuales deben manifestarse los daños en la edificación para que el perjudicado pueda ejercer acciones de responsabilidad civil contra los agentes de la edificación.

##### 1. *El plazo de garantía del art. 1.591 del Código civil*

En el marco del art. 1.591 del Código civil nos referimos al plazo de garantía como plazo durante el cual debe manifestarse la ruina en la edificación para que el perjudicado pueda ejercer la acción de responsabilidad civil. Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1995 (Arz-3130) señala que el plazo que establece el primer párrafo del art. 1.591 no es de prescripción ni de caducidad, sino de garantía, en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad *ex lege*, conocida como "dececal", ha de producirse la ruina o exteriorizarse el vicio ruinógeno forzosamente dentro del plazo de diez años a contar desde la terminación de la ruina, de modo que si transcurre sin haber ocurrido el evento, la acción ya no podrá nacer por haber precluido el expresado plazo de garantía. En consecuencia, el plazo previsto en el párrafo primero del art. 1.591 es un plazo de garantía, tal como se sostiene en una consolidada jurisprudencia –sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1974 (Arz-3798), 25 de enero de 1983 (Arz-315) y 7 de febrero de 1995 (Arz-3130)–.

El derecho del perjudicado a exigir la responsabilidad por daños en la edificación nacerá si el evento dañoso o ruinoso se produce dentro de los diez años siguientes al término de la cons-

trucción. De modo que, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1985 (Arz-3130), si el citado plazo de diez años transcurre sin haber ocurrido el evento, la acción no podrá nacer por haber precluido el expresado plazo de garantía. En definitiva, como recoge la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1993 (Arz-6659), lo decisivo es que la génesis de los vicios tenga su comienzo y se exteriorice dentro del plazo de garantía. Por consiguiente, precisar el inicio del plazo de garantía es fundamental para establecer el marco temporal en el que debe surgir el evento dañoso para que, en todo caso, pueda nacer la obligación de indemnizar.

## *2. Los plazos de responsabilidad civil en el art. 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación*

La Ley de Ordenación de la Edificación, en la aplicación de lo dispuesto en el número 1 de su art. 17, establece que *los agentes* (personas físicas o jurídicas) *que intervienen en el proceso de la edificación* responderán, frente a los propietarios o terceros adquirentes de los edificios o partes de los mismos, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de su construcción cuando se manifiesten en los siguientes plazos:

*1.º Plazo decenal. Durante diez años, todos los agentes de la edificación, 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.*

*2.º Plazo trienal. Durante tres años, todos los agentes de la edificación, 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.c) del art. 3.*

3.º *Plazo anual.* Durante un año, el constructor responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

### 3. *Inicio del plazo decenal del art. 1.591 del Código civil*

De acuerdo al art. 1.591 del Código civil, la duración del plazo es de diez años y el inicio del cómputo decenal es "*desde la conclusión de la edificación*". Como señala la citada sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1995 (Arz-3130), "el cómputo del plazo, en efecto, ha de hacerse desde el momento en que concluyó la construcción del edificio hasta aquel en que éste se dañase o arruinase".

Pues bien, el inicio del cómputo del plazo de la responsabilidad decenal del art. 1.591 del Código civil, a pesar de su gran importancia, no acaba por ser precisado ni por la legislación ni por la doctrina científica, y ni siquiera por la doctrina jurisprudencial. Y ello no sólo tiene influencia en la contabilización de un determinado plazo, sino, y esto es importante, para incardinar el tipo de responsabilidad: contractual o legal. Las distintas referencias del inicio se pueden concretar en los siguientes momentos: finalización material de las obras, la entrega o puesta a disposición del comitente de las obras, la aprobación de las obras por el comitente, la recepción de las obras y el certificado final de las obras. El Tribunal Supremo, en sentencia de 1 de julio de 1989 (Arz-5278), acepta como fecha de finalización de las obras la de la Escritura de Declaración de Obra Nueva, a falta de aportación del certificado final de obras. Asimismo, la fecha de la Escritura de Declaración de Obra Nueva es recogida por sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1991 (Arz-1267).

### 4. *Inicio de los plazos de responsabilidad de la Ley de Ordenación de la Edificación*

El número 5 del art. 6 la Ley de Ordenación de la Edificación establece que "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". Asimismo, el número 1 del art. 17 de la LOE'99 dispone que los plazos decenal, trienal y anual son "contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas".

La importancia jurídica del momento de la recepción de la obra viene dada sobre la base de que los vicios o defectos antes de producirse dicha recepción generan responsabilidad contractual del art. 1.101 y concordantes del Código civil.

Las fases de la recepción de las obras son:

1.º *Verificación*. El objeto es la comprobación de que las obras han sido ejecutadas de acuerdo a lo pactado en el contrato y a las reglas de la *lex artis*, y se realiza en base a la asistencia técnica del arquitecto director de las obras.

2.º *Aprobación*. Acto mediante el que el comitente declara que la obra se ajusta a las cláusulas contractuales y a las reglas de *lex artis* y, por consiguiente, reconoce, entre otros aspectos, su obligación de recibirla. El art. 17.1 de la LOE'99 se refiere a la recepción de la obra "sin reservas o desde la subsanación de éstas".

3.º *La recepción strictu sensu*. Como lógico resultado de las dos operaciones anteriores, la recepción es el acto por el que el dueño da su aprobación a las obras realizadas por el constructor y supone, y esto es lo importante, el paso de la responsabilidad contractual a la responsabilidad *ex lege* decenal, trienal o anual.

El número 1 del art. 6 de la LOE'99 dispone que 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.

Las distintas formas de recepción de obras son:

1.º *Recepción expresa*. Los requisitos de la recepción expresa vienen establecidos en el número 2 del art. 6 de la Ley de Ordenación de la Edificación cuando señala que 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.
- e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.

El certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra se deberá adjuntar al acta de recepción de la obra.

Del art. 6.2 de la LOE'99 cabe deducir que la recepción expresa puede producirse de acuerdo a dos modalidades:

a) *Recepción sin reservas*. La recepción expresa y sin reservas es la que ofrece mayor certidumbre en relación con el inicio del cómputo de los plazos de responsabilidad.

b) *Recepción con reservas*. El apartado d) del art. 6.2 de la LOE'99 que la recepción de la obra con reservas exige que las mismas sean especificadas de manera objetiva y se fije 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. Pues bien, en virtud del art. 17.1 de la referida Ley, los plazos de responsabilidad civil empiezan a computar desde el momento de la subsanación de los defectos observados.

2.º *Recepción tácita*. El número 4 del art. 6 de la LOE'99 establece que "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*".

Por consiguiente, la recepción tácita se produce como resultado de actuaciones del comitente que reflejan, de manera indirecta, la aceptación de las obras, unas veces por el mero transcurso del tiempo (treinta días desde la fecha de terminación de la obra) y otras por actos inequívocos del promotor (pago del precio sin hacer reserva alguna –arts. 1.599 y 1.592 del Código civil–), la utilización de las obras o la toma de posesión de las mismas.

Por último, el número 3 del art. 6 de la LOE'99 prevé la *no recepción expresa de la obra* al disponer que "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".

### *5. Interrupción de los plazos de responsabilidad civil*

Obviamente, por la naturaleza tanto del plazo decenal del art. 1.591 del Código civil como la de los plazos de responsabilidad civil decenal, trienal y anual del art. 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación, no es posible la interrupción de los mismos.

## V. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El Derecho ha tenido un proceso continuo de espiritualización y humanización de sus normas, producto del cual es la institución de la prescripción de las acciones. La prescripción supone la extinción de la responsabilidad –en este caso la civil– por el mero transcurrir del lapso del tiempo fijado por la Ley –art. 1.961 del Código civil–. El concepto de la prescripción está arraigado en la doctrina

moderna y ello en la medida que repele a la conciencia social el reproche jurídico de unas conductas efectuadas en tiempo distante y que en su momento no fueron sancionadas. En este sentido, es aceptable el planteamiento que hace el Tribunal Supremo, en sentencia de 21 de abril de 1958, cuando sostiene en relación con la prescripción: "institución establecida como una necesidad de interés público y orden social, a fin de que tanto la propiedad como los derechos no queden, de modo indefinido, sujetos a incertidumbre".

1. *El plazo de prescripción aplicable a los supuestos del art. 1.591 del Código civil*

El Código civil, en relación con la responsabilidad decenal de los arquitectos, se refiere en su art. 1.591 al plazo de garantía —diez años— pero nada dice del tiempo en que prescribirá la acción para pedir el resarcimiento de daños y perjuicios, a raíz de que se tenga conocimiento del defecto o ruina en la edificación.

En el Derecho español el instituto de la prescripción de las acciones se regulan en los arts. 1.969 y 1.964 del Código civil. El art. 1.969 dispone que "el tiempo de prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa no determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse", mientras que el art. 1.964 señala que *las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción prescriben a los quince años. Como quiera que las acciones para reclamar daños y perjuicios por ruina en la edificación son acciones personales, cabe deducir que dado que la acción que nace de la obligación del art. 1.591 no tiene señalado plazo especial, éste será de quince años, que con carácter general establece el art. 1.964 del Código civil.* Este planteamiento lo sostiene la doctrina jurisprudencial, emanada, entre otras, de las sentencias de 11 de octubre de 1974 (Arz-3798), 5 de diciembre de 1981 (Arz-5046), 20 de junio de 1985 (Arz-3625), 12 de febrero de 1988 (Arz-941) y 13 de julio de 1989 (Arz-5281).

La primera de las sentencias mencionadas, la de 11 de octubre de 1974 (Arz-3798), declara que al tratarse de una obligación

"derivada del precepto específico del art. 1.591 del Código civil, autónoma o independiente de las genéricas a que se refiere el art. 1.902, no le es aplicable el plazo de prescripción que establece el art. 1.968 del Código, sino el general para las acciones personales de quince años, establecido para las que no tengan señalado término especial por el art. 1.964 del propio cuerpo legal".

Creemos que la solución al plazo de prescripción de las acciones derivadas del art. 1.591 dependerá, sin duda, de la opción adoptada en relación con la naturaleza jurídica de la responsabilidad civil incorporada al referido artículo. Por ello, el planteamiento del plazo de prescripción de quince años es prácticamente unánime en la doctrina española, discrepando autores como GARCÍA CANTERO que sostiene que si se concibe como de naturaleza extracontractual se puede establecer el plazo de un año tal como establece el art. 1.968.2 para el ejercicio de la acción por obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que se trata en el art. 1.902. Nosotros compartimos el planteamiento jurisprudencial emanado, entre otras, de la sentencia de 15 de octubre de 1990 que declara que "una cosa es el plazo de garantía (no de prescripción, ni de caducidad), que establece el párrafo primero del art. 1.591 del Código civil, dentro del cual, forzosamente, ha de producirse la ruina o exteriorizarse el vicio ruinógeno para que pueda nacer la acción reparatoria que dicho precepto concede, y otra distinta es el plazo de prescripción de la referida acción, una vez nacida, obviamente, dentro de dicho plazo de garantía, la cual se halla sometida al plazo prescriptivo general de quince años, que establece el art. 1.964 del Código civil, siendo el *dies a quo* de dicho plazo prescriptivo la fecha en que se produjo la ruina o se manifestó el vicio ruinógeno, conforme a la doctrina de la *actio nata* que proclama el art. 1.969 del mismo Cuerpo Legal".

## 2. *El plazo de prescripción en la Ley de Ordenación de la Edificación*

El número 1 del art. 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999 dispone que las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el art. 17 de la referida Ley 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.

*Es criticable con dureza que el legislador no haya acometido la modificación del art. 1.591 para adecuarlo a las características actuales del negocio inmobiliario y el proceso constructivo. Pero la crítica debe ser mucho más dura por el mantenimiento de un plazo —quince años— de prescripción de la acción de resarcimiento por vicios en la construcción, por no existir ninguno específico para el proceso edificatorio. Por tanto debemos congratularnos de que la LOE'99 haya resuelto de forma satisfactoria una de las pesadillas más injustificada para los agentes intervinientes en el proceso de la edificación.*

### *3. Inicio del plazo de prescripción*

El citado art. 18 de la LOE'99 establece que el plazo de prescripción se computa "*desde que se produzcan dichos daños*". El inicio del plazo de prescripción se produce en el momento en el que, habiéndose manifestado los vicios o defectos, fueron conocidos por los perjudicados, siempre que los vicios se manifestaran en el plazo decenal, trienal o anual. O como señala el art. 1.969 del Código civil, el tiempo para la prescripción se contará desde el día en que pudieron ejercitarse las acciones. La expresión "*desde el día en que pudieron ejercitarse las acciones*" ha sido interpretada de forma no homogénea por el Tribunal Supremo. Así, en la sentencia de 15 de julio de 1991 (Arz-1992/1546) se declara que los quince años deben ser "*precisamente contados a partir del momento en que aparezca o se produzca el vicio determinante de la ruina de la edificación*". Por otro lado, la sentencia de 15 de octubre de 1991 (Arz-7449), refiriéndose al plazo de prescripción de la acción derivada de la responsabilidad del art. 1.591, señala que el plazo "*comenzará a contar desde que la acción pudo ejercitarse, es decir, desde que se tuvo conocimiento de la aparición de los vicios ruinógenos*". Por consiguiente,

*los inicios de los plazos de responsabilidad civil* –diez años del art. 1.591 del Código civil o diez, tres y uno del art. 17 de la LOE'99– *y prescripción* –quince años del art. 1964 del Código civil o dos del art. 18 de la LOE'99– se inician, generalmente, en momentos distintos.

Siempre, pues, que los vicios se revelen dentro de los plazos correspondientes –diez, tres o un años–, el plazo para ejercer la acción será el de dos años, desde la fecha de su "revelación". Cada daño tendrá su correspondiente plazo de prescripción. Por otro lado, cuando los daños evolucionan con el tiempo, el plazo de prescripción se inicia a partir del momento en que se hayan estabilizado o cesado los mismos.

Una consolidada jurisprudencia –emanada, entre otras, de las sentencias de 2 de febrero y 16 de julio de 1984 (Arz.570 y 4073) y 19 de septiembre de 1985 (Arz-4278)– sostiene que la prescripción de las acciones, como limitación del ejercicio tardío de los derechos en beneficio de la seguridad jurídica, e instituto no fundado en la justicia intrínseca ha de ser objeto de un *tratamiento restrictivo*.

#### *4. Interrupción del plazo de prescripción*

Tal como señala el art. 1.973 del Código civil, el plazo de prescripción puede interrumpirse, entre otras causas, por el ejercicio de acciones ante los Tribunales –por ejemplo con la promoción de un proceso penal– y por reclamación extrajudicial. Igualmente, es de aplicación lo dispuesto en el art. 1.974 del mismo texto legal: "La interrupción de la prescripción de acciones en las obligaciones solidarias, aprovecha o perjudica por igual a todos los acreedores y deudores". Así lo sostiene, para la prescripción de las acciones derivadas del art. 1.591, el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de febrero de 1991 (Arz-1267):

*... en cambio, una vez nacida la acción, por producción o exteriorización de la misma dentro del indicado período de tiempo, el plazo de prescripción es el general de quince años, y en la trans-*

*crita línea doctrinal, son de mencionar, también, las sentencias de 17 de febrero de 1986 (Arz-683) (citada en el fundamento segundo de la recurrida), 13 de julio de 1987 (Arz-5461) y 28 de enero de 1988 (Arz-202), por consiguiente, de acuerdo con la susodicha doctrina y computando el período de tiempo comprendido entre la declaración de Obra Nueva y la demanda primeramente ejercitada, es de concluir que la acción no habría prescrito, pues no habría transcurrido el plazo de los quince años. A igual conclusión se llegaría si se estimara que el plazo del art. 1.591 fuese de prescripción, puesto que, en tal caso, habría de tenerse en cuenta una fecha intermedia entre las ya referidas, que sería la de 20 de septiembre de 1974, correspondiente al último requerimiento verificado al promotor Sr. H., cuya fecha funcionaría como interruptiva de la prescripción, y desde la cual, hasta la de 28 de mayo de 1984, no habrían transcurrido los diez años del art. 1.591. Las conclusiones expuestas conducen a que el último motivo del recurso haya de correr la misma suerte que la de los dos precedentes, su falta de viabilidad.*

#### 5. *El plazo de prescripción de la acción de repetición en la Ley de Ordenación de la Edificación*

El número 2 del art. 18 de la LOE'99 dispone que la acción de repetición que pudiese corresponder a cualesquiera 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.

#### VI. LA DELIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES ENTRE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN: USO Y ABUSO DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

El número 2 del art. 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación dispone que "la responsabilidad civil será exigible en

forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder". No obstante, como señala el número 3 del referido art. 17, "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".

*1. La solidaridad en la responsabilidad civil ex art. 1.591 como construcción jurisprudencial*

*El art. 1.591 del Código civil no impone, en modo alguno, la responsabilidad solidaria de los distintos agentes que intervienen en la producción edificatoria.* Por contra, diferencia la responsabilidad del arquitecto de la del constructor. Sin embargo, la complejidad y el incremento de intervinientes en el proceso de la edificación están favoreciendo la responsabilidad solidaria. Así, el Tribunal Supremo, en sentencia de 30 de septiembre de 1991 (Arz-6075), sostiene que "la función dinámica negocial de la construcción cada vez ofrece más complejidades, en atención a todas aquellas personas físicas y jurídicas que, en posiciones distintas, cooperan y se convierten en coautores de dicho negocio, que, precisamente, no cuenta con el ordenamiento jurídico debidamente detallado y adaptado a la realidad histórica presente. En este sentido, se puede establecer un amplio arco de intervinientes en las actividades de la construcción de inmuebles; desde los propietarios del solar, que constituye el soporte material necesario para levantar la edificación, los dueños de la obra, que pueden coincidir con aquéllos y con la figura del promotor-vendedor, entendiendo por tal el que centra toda la actividad constructora, protagonizándola en primer plano, en razón de sus funciones de

ideación, planificación, coordinación, organización, acometida, financiación y control del programa de construcción inmobiliaria que pretende llevar a cabo, de tal manera que su actividad se profesionaliza cada vez más y culmina con la comercialización de lo edificado, en forma de viviendas, locales y toda clase de aprovechamientos espaciales. No obstante, las diligencias de venta no las asume siempre el promotor, y puede delegarlas en los agentes de la propiedad inmobiliaria, que vienen a actuar como mediadores, con todo el aparato que se establece de la publicidad y captación de clientela. El referido promotor puede asimismo actuar como constructor o contratar la labor edificativa con quien reúne esta condición, que, a su vez, cabe realice las subcontratas parciales para las que esté autorizado. En todo caso la actividad constructiva requiere la necesaria dirección y controles técnicos, lo que supone la aparición de otros intervinientes en el negocio, cuales son los Arquitectos-Directores de obra, a los que la doctrina jurisprudencial exige mayor grado de diligencia atendida la garantía técnica y profesional de sus conocimientos y los Arquitectos Técnicos o Aparejadores, como profesionales encargados de la ordenación y dirección de su ejecución materializada, ya que asumen su control práctico –Decreto de 19 de febrero de 1971, art. 1.º-A–. Se completa el abanico de intervinientes constructivos y sin que ello suponga su cierre hermético, por las posibles incidencias y consiguientes vinculaciones indemnizatorias, a cargo de los fabricantes de los materiales empleados en la edificación y de las aseguradoras que hayan suscrito las diversas modalidades que abarca el campo de los seguros de este particular ramo". Concluye el Tribunal que "la responsabilidad solidaria que sobre la base fáctica precisada contiene la sentencia de apelación, resulta la procedente y concorde con la doctrina de esta Sala en casos análogos al actual, ante la ausencia de conductas ilícitas civiles determinadas y concretas, pues a la responsabilidad "ex lege" del citado art. 1.591, como declaró la Sentencia de 28 de octubre de 1989 (Arz-6969), supone que, en los supuestos de concurrencia de ruina acreditada, se le agregue la presunción *iuris tantum*, de que aquella situación plenamente negativa ha sido debida a las personas que intervinieron en el proceso

constructivo y, en consecuencia, han de ser tenidas como responsables solidarias de las consecuencias derivadas, para la reparación de aquel estado".

Sin embargo, la responsabilidad solidaria se ha convertido casi en una regla en la doctrina jurisprudencial. Efectivamente, tal como reconoce la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 1987 "*en el ámbito de aplicación del meritado art. 1.591, la jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha decantado favorable a la exigencia de una responsabilidad solidaria, a excepción de los casos concretos que permitan la fijación de responsabilidades individualizadas*". Parece como si la solidaridad fuese la regla general y la individualización de responsabilidades la excepción.

La argumentación de la posición de la jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha reiterado en los siguientes términos: "La solidaridad es la decisión aceptable cuando no pueda precisarse la proporción en que cada uno de los factores han influido en la ruina ocasionada por la conjunción de causas y siempre que no sea distinguible claramente la atribución de responsabilidad respectiva por vicios que, a veces, se involucran etiológicamente a caso interaccionándose entre ellas, concurriendo indiscriminadamente a la originación inescindible, por todo ello, del defecto único de la ruina, habiendo de asumir esa común responsabilidad incluso aquellos que, como el promotor, le es achacable esa culpabilidad proveniente de su exclusiva negligencia al soportar esos vicios, quizás producidos por otros elementos subjetivos en forma inmediata y directa con la obra consecuente a su condición profesional y vínculo contractual, pero que alcanza al promotor, por el riesgo que toda empresa comporta y su cuota de responsabilidad como consecuencia de su carácter de vendedor con relación a los compradores de los pisos, le es exigible también conforme al art. 1.484 del Código civil" –sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1988 (Arz-1609)–.

La frecuente concurrencia de diferentes razones es una dificultad para precisar el origen de la ruina de la edificación; así, la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1982 señala "que cuando no sea posible discriminar la específica responsabi-

lidad de los partícipes en el resultado dañoso final (supuesto de concurrencia de constructor, arquitecto, aparejador), la responsabilidad es solidaria". Asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1984 dispone que "a la realidad de que el suceso dañoso ha sido provocado por una acción plural, sin que pueda precisarse la proporción en que cada uno de los factores ha influido en la ruina ocasionada por la conjunción de causa y así siempre que no sea claramente distinguible la atribución de la responsabilidad respectiva por vicio, que a veces se involucran etiológicamente, a caso de interacción entre ellos, y concurren siempre en indiscriminada conjunción, a la originación, imprescindible por todo ello, del efecto único de la ruina, ha de declararse la solidaridad".

*1. Los aislados esfuerzos por reconducir la situación hacia la individualización de la responsabilidad civil ex art. 1.591*

No obstante, otra línea jurisprudencial –sentencias de 3 de abril de 1995 (Arz-2930), 29 de noviembre de 1993 (Arz-9183) y otras muchas más–, sostiene que "la responsabilidad de los partícipes en el hecho constructivo por causa de los vicios ruinosos de que adolezca la obra edificatorio (art. 1.591 del Código civil) es, en principio y como regla general, individualizada, personal y privativa, en armonía con la culpa propia de cada uno de ellos en el cumplimiento de la respectiva función específica que desarrollan en el proceso edificativo, pues el art. 1.591, acorde con la diferenciación de tareas profesionales, distingue la doble hipótesis de ruina por vicio de la construcción y ruina por vicio del suelo o de la dirección, atribuyendo en el primer supuesto la responsabilidad de los daños y perjuicios al constructor y en el segundo al arquitecto [Sentencias de 12-11-1970 (Arz-4752), 21-12-1981 (Arz-5345), 15-7-1983 (Arz-4232), 8 y 16 junio 1984 (Arz-3222 y 3.245), 31-1-1985 (Arz-223), 1 y 10 mayo, 27 junio y 10 y 20 diciembre 1986 (Arz-2677, 4.401, 7.226 y 7.756) y 13 abril y 12 y 17 junio 1987 (Arz-2706, 4.296 y 4.535), entre

otras], y sólo cuando el suceso dañoso haya sido provocado por una acción plural, sin que pueda apreciarse la proporción en que cada uno de los factores ha influido en la ruina ocasionada por la conjunción de causas, de modo que resulta imposible discernir las específicas responsabilidades de técnico y contratista en el resultado y consecuencias de la obra defectuosa, habrá lugar a la condena solidaria de los intervinientes en la edificación [Sentencias de 17 febrero, 26 abril, 22 mayo, 7 junio y 30 octubre 1986 (Arz-683, 2.005, 2.817, 3.297 y 6.021) y 4 abril y 27 octubre 1987 (Arz-2490 y 7.476), entre otras]. Lo que supone, por tanto, que en los procesos que versan sobre la aplicación del art. 1.591 del Código civil, es menester tratar de indagar siempre cual sea el factor desencadenante de la deficiencia constructiva, a fin de someter a la consiguiente responsabilidad, exclusivamente a aquél de los sujetos intervinientes en la construcción a quien le deba ser imputado, al pertenecer ese factor a la esfera de su singularizado cometido profesional, en el bien entendido, por demás, que las consecuencias de la falta de prueba, acerca del origen de la ruina, no recaen sobre el demandante, al que le basta con acreditar que la ruina existe y que se produjo o manifestó antes del plazo de diez años marcados por la Ley, sino sobre los demandados, cuya condena solidaria a la reparación, en los supuestos en que no se haya logrado establecer suficientemente la causa de los vicios, deviene inexcusable".

Entendemos que es necesario perseverar en la doctrina del Tribunal Supremo incorporada en la sentencia de 7 de junio de 1989 (Arz-4347) en la que se individualizó las responsabilidades cuando los que interpusieron el recurso de casación entendieron infringida la jurisprudencia que plantea la solidaridad como regla:

*...reconoce con vinculación fáctica, según viene dicho, que existe responsabilidad por causa de ruina legal, atribuible en la carpintería exterior a los cinco arquitectos proyectistas demandados, y en el resto de los defectos generantes de tal ruina legal a la constructora Empresa ..., S. A., claro es, de una parte, que en manera alguna se ha dejado de aplicar, cual se aduce como base del motivo ahora examinado, el precitado*

*art. 1.591 del Código civil, al que precisamente se remite el órgano jurisdiccional de instancia para llegar a la solución que acoge; y, de otra parte, en razón a que si está delimitada la responsabilidad personal en relación con los defectos que han dado origen a la reclamación planteada, ninguna aplicación procede de lo normado en el art. 1.137 del Código civil, en cuanto previene vinculación en grado de solidaridad, si se considera que ésta solamente es de apreciarla cuando no se produce responsabilidad discriminada independiente, que es lo que ocurre en el presente caso, pues que, como tiene declarado esta Sala en –Sentencias de 17 de junio, 13 de septiembre y 30 de diciembre de 1985 (Arz-3276, Arz-4259 y Arz-6621)–, el supuesto de ilícito culposo en solidaridad entre los sujetos responsables sólo es de aplicar cuando no es posible individualizar comportamientos y responsabilidades, ya que, como también pone de manifiesto las Sentencias de 28 de mayo, 20 de octubre y 17 de febrero de 1982 (Arz-2606, Arz-5567 y Arz-743), 8 de mayo y 22 de septiembre de 1986 (Arz-2669 y Arz-4781), la llamada solidaridad impropia, o por necesidad de salvaguardarse del interés social, tanto en los casos de responsabilidad extracontractual, como en el contrato de obra, sólo es admisible cuanto la responsabilidad del arquitecto, aparejador, constructor, promotor, etc., no es posible determinarla en su ámbito respectivo.*

### *3. La solidaridad por círculos de intervinientes en el proceso de la edificación*

La Sala de lo Civil de la que fue Audiencia Territorial de Pamplona resolvió, en sentencia, 28 de diciembre del año 1988, establecer tres círculos de responsabilidad solidaria: El primero, el de los arquitectos, el segundo, entre los aparejadores, y el tercero, entre el promotor y el albañil general, mientras que la sentencia del juzgado, estableció la solidaridad sin distinción de círculos, o sea, que de una solidaridad total entre siete demandados se pasa a una por terceras partes. La literalidad de su quinto fundamento de Derecho rezaba de la forma siguiente: Solidaridad la apuntada de carácter externo por cuanto no es posible cuantificar

o concretar la de cada uno de los tres grupos, con la aclaración, sin reflejo en el fallo, de que la solidaridad interna será de un tercio para cada grupo, abstracción hecha de la posibilidad de reclamación o repetición entre ellos. El Tribunal Supremo, en sentencia de 14 de febrero de 1991 (Arz-1267), resolvió que "procede no conceder ninguna eficacia a la manifestación formulada en el inciso final del fundamento quinto de la sentencia objeto de impugnación, sin que ello pueda entenderse como aceptación del motivo, ni, consecuentemente, anulación de la misma".

#### *4. La no compensación de penas*

El Tribunal Supremo, en sentencia de 11 julio de 1992 (Arz-6281), dispone que "como dice la Sentencia de 15 de diciembre de 1984 (Arz-6118) el art. 1.103 del Código civil autoriza a los Tribunales para moderar la responsabilidad procedente de negligencia; precepto que, aunque dictado para la responsabilidad contractual, fue extendido a la que nace de culpa extracontractual, pero naturalmente en el sentido determinado por la Ley, que al permitir aquella moderación, concede una facultad discrecional al Juzgador, que sirvió para incluir el supuesto de la concurrencia de culpas en el que, para la producción del resultado dañoso, interviene la acción u omisión del perjudicado que incide en la esfera de su propia responsabilidad, siendo así que la responsabilidad que surge del art. 1.591 no encaja en ninguno de los dos supuestos contemplados, es decir, no se trata de responsabilidad contractual ni de responsabilidad extracontractual que permita una compensación de culpas, debiendo tenerse en cuenta, además, que la moderación de la responsabilidad prevenida en el referido artículo es facultad discrecional del Juzgador y no es revisable, en principio, en casación y así lo tiene declarado, con reiteración y uniformidad esta Sala" [Sentencia de 18-10-1989 (Arz-6933)]; por ello, decae este tercer motivo".

La sentencia de 4 de abril de 1995 (Arz-3411) aceptó la reducción del 15% del montante total indemnizatorio, en relación con la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios de un

edificio, por la contribución causal de los propietarios en el origen de los desperfectos. La Comunidad de Propietarios demandó por los trámites del juicio declarativo de menor cuantía a la constructora, arquitectos, aparejadores y arquitectos técnicos, en ejercicio de la acción fundada en el art. 1.591 del Código civil, por defectos constructivos, por vicios de ejecución y dirección. El correspondiente Juzgado de Primera Instancia de Córdoba estimó la demanda. Interpuesto recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Córdoba, revocó en parte la sentencia apelada por conceptuar también como responsable de los daños a la Comunidad de Propietarios, por lo que dedujo, en el 15%, el monto total indemnizatorio a cargo de los demandados. Interpuestos por todas las partes los correspondientes recursos de casación, el Tribunal Supremo declara no haber lugar, justificando la reducción del 15% del monto indemnizatorio por la consecuencia de un actuar culposo de la Comunidad, al realizar nuevas obras sobre las ya realizadas.

##### *5. La condena mancomunada entre los distintos intervinientes responsables*

En ocasiones, muy pocas, los Juzgados y Tribunales de Justicia se pronuncian con condena mancomunada basada en porcentajes en la participación en las obras de reparación del inmueble. Efectivamente, tal como hemos venido señalando la jurisprudencia viene señalando un criterio favorable a la solidaridad en materia de culpa extracontractual y de reparación de defectos de edificios para cuando no se pueda concretar la participación en daño de cada uno de los obligados. El Tribunal Supremo, en sentencia 4 de noviembre de 1992 (Arz-9198), ratificó sentencia de primer grado que pronunció un fallo de responsabilidad mancomunada, consecuente a la participación de cada uno de los demandados en la causación de los daños, que quedó así individualizada y no sujeta a la normativa de la solidaridad a que hace referencia la constante jurisprudencia en favor de la solidaridad para supuestos de hecho distintos.

La sentencia de primera instancia, confirmada finalmente por el Tribunal Supremo, condenó a la realización de las obras objeto de esta litis a los demandados (salvo el arquitecto proyectista, que fue absuelto) en la proporción siguiente: 70% a la promotora, 15% al arquitecto, 7,5% a cada uno de los aparejadores.

Planteamiento que se corresponde con la sentencia, entre otras, de 12 de junio de 1987 (Arz-4296), que establece que la responsabilidad solidaria de los distintos elementos personales que intervinieron en la edificación sólo está justificada en caso de no poder individualizarse la correspondiente a cada uno de los culpables de los defectos constructivos, y cuando no se da tal presupuesto de hecho, por haberse precisado la atribuible a cada uno de ellos. En consecuencia, la pretensión de responsabilidad solidaria no puede prosperar en aplicación del criterio inspirado sin duda en la idea que late en el art. 1.138 del Código civil, en el sentido de presumir dividida la deuda en tantas partes como deudores haya, reputándose deudas distintas unas de otras, determinadas en el caso concreto por un porcentaje señalado en la sentencia recurrida por remisión a la de primera instancia sobre la suma total a que hayan de ascender las reparaciones a efectuar.

#### *6. La solidaridad en la Ley de Ordenación de la Edificación.*

La exposición de motivos (4) de la Ley de Ordenación de la Edificación señala que "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".

En coherencia con este criterio, el número 2 del art. 17 de la LOE'99 dispone que "la responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones

propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder". No obstante, el número 3 del citado artículo establece que "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".

El "Proyecto de Ley por la que se modifica la regulación del Código civil sobre los contratos de servicios y de obra" de 1994, en su propuesta de art. 1.600 del Código civil propuso mantener la responsabilidad solidaria: "La responsabilidad será solidaria si no fuese posible individualizar la causa, pero no alcanzará a quienes prueben que la ruina se debió a un hecho que no les sea imputable. En las relaciones internas de los responsables solidarios la obligación se distribuirá en la medida en que cada uno hubiera contribuido a causar la ruina, y, si esta distribución no fuere posible, en la media que sea objetivamente imputable a las respectivas intervenciones".

El Grupo Parlamentario Catalá (CiU), en la enmienda n.º 39 propuso la siguiente redacción: "La responsabilidad será solidaria si no fuese posible individualizar la causa, pero no alcanzará a quienes prueben que la ruina se debió a un hecho que no les sea imputable. Cuando concurra la culpa del contratista, promotor o técnicos, con el mal uso o la omisión de cuidados por parte del comitente o de los sucesivos adquirentes se determinará la proporción del daño que es imputable a las acciones u omisiones de cada uno. En este supuesto, los órganos jurisdiccionales podrán moderar la responsabilidad". Enmienda que se propone con la siguiente motivación: "Prever el supuesto de concurrencia de culpas del contratista, promotor o técnicos, con el mal uso o la omisión de cuidados por parte de los propietarios y establecer la facultad moderadora regulada en el art. 1.103 del Código civil para la responsabilidad contractual y extendida a la que nace de culpa extracontractual, el supuesto de responsabilidad *ex lege* del art. 1.600".

El Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos en sus "Observaciones al Proyecto de Ley por la que se modifica la regulación del Código civil sobre los Contratos de Servicios y de Obra" de 1994, planteó la siguiente redacción: "Si los daños fuesen debidos a la intervención de dos o más personas, cada uno responderá proporcionalmente a la entidad o gravedad de su falta. Si no fuese posible individualizar la causa, la responsabilidad será solidaria pero no alcanzará a quienes prueben que los daños se deben a un hecho que no les sea imputable. En las relaciones internas de los responsables solidarios la obligación se distribuirá en la medida en que cada uno hubiera contribuido a causar el daño, y, si esta distribución no fuera posible, en la medida que sea objetivamente imputable a las respectivas intervenciones".

## VII. LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN

El arquitecto proyectista, de acuerdo con el número 1 del art. 10 de la Ley de Ordenación de la Edificación, deberá redactar el proyecto "*con sujeción a normativa técnica y urbanística correspondiente*". El apartado b) del número 2 del citado art. 10 precisa que el proyecto deberá redactarse "*con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato*". Finalmente, el número 1 del art. 4 de la LOE'99 dispone que "el proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el art. 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable".

Asimismo, el arquitecto director de la obra, de acuerdo con el número 1 del art. 12 de la LOE'99 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*".

Del conjunto de preceptos reseñados se deduce que tanto el arquitecto proyectista como el arquitecto director de la obra habrán de justificar técnicamente las soluciones propuestas con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. La Ley de Ordenación de la Edificación establece, por un lado, los *requisitos básicos de la edificación* (número 1 de su art. 3) y, por otro, *el Código Técnico de la Edificación* que, en calidad de marco normativo, que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, se configura como referente necesario para el cumplimiento de los requisitos básicos.

### *1. Los requisitos básicos de la edificación*

Como señala la exposición de motivos de la LOE'99, 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.

El art.3 de la LOE'99 acoge el concepto de *requisitos básicos de la edificación* "con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente". Para tan amplios fines, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos de: *funcionalidad, seguridad y habitabilidad*.

<i>Requisitos básicos de la edificación</i>					
<i>Funcionalidad</i>			<i>Seguridad</i>		
Utilización	Accesibilidad	Acceso servicios	Estructural	Incendio	Utilización
<i>Habitabilidad</i>					
Higiene, salud, etc.		Ruido	Aislamiento térmico		Otros

## 2. *El Código Técnico de la Edificación*

El número 2 del art. 3 de la LOE'99 dispone que 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.

La disposición final segunda de la LOE'99 dispone que "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 art. 3 apartados 1.b) y 1.c)*". Por consiguiente, el Código Técnico de la Edificación que apruebe el Gobierno de España alcanzará únicamente a la regulación de los requisitos básicos relativos a la seguridad y a la habitabilidad. No obstante, la referida disposición adicional segunda establece que "asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos establecidos en el art. 3".

Los *requisitos de seguridad y habitabilidad constituirán un Código Técnico de la Edificación* dirigido a asegurar la calidad del objeto construido, mediante el establecimiento de exigencias.

## 3. *La Normativa de la Edificación*

La Normativa de la edificación, de acuerdo a la exposición de motivos del Real Decreto 1.650/1977, de 10 de junio, es "un medio necesario para conseguir el fin de que la edificación atienda y garantice la seguridad, el bienestar y la economía de la sociedad a la que está destinada". El referido Real Decreto reconoce que la normativa que es aplicable a la edificación "se compone de un conjunto de disposiciones de rango administrativo diferente, sin que aparezca perfectamente delimitada la frontera entre lo obligatorio y lo facultativo, fuente todo ello de dificultades interpretativas que pueden afectar directamente a todas las personas

relacionadas con el proceso de la edificación y con el uso de los edificios".

La LOE'99 es consciente de esta situación y procede a incorporar el Código Técnico de la Edificación marco normativo de las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones. Este marco normativo, que entrará previsiblemente en vigor dentro de dos años, será hasta tanto cubierto por las actuales normas básicas de la edificación NBE, que regulan un espectro amplio pero no la totalidad de las técnicas constructivas, ya que se circunscriben a aspectos como: condiciones térmicas, acústicas, acciones a considerar como base de partida de los cálculos, impermeabilización de cubiertas –limitada a los sistemas con láminas bituminosas, no existiendo regulación básica para la impermeabilización con láminas sintéticas, hoy día de extensa aplicación–, estructuras de acero, muros resistentes de ladrillo –no existe, pues, regulación básica relativa al empleo del bloque en la conformación de muros resistentes– y protección contra incendios.

El número 2 del art. 3 de la LOE'99 dispone que "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". La referida disposición final segunda establece que 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:

<i>NBE CT-79</i>	Condiciones térmicas en los edificios.
<i>NBE CA-88</i>	Condiciones acústicas en los edificios.
<i>NBE AE-88</i>	Acciones en la edificación.
<i>NBE FL-90</i>	Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
<i>NBE QB-90</i>	Cubiertas con materiales bituminosos.
<i>NBE EA-95</i>	Estructuras de acero en edificación.
<i>NBE CPI-96</i>	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 art. 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

El último párrafo del número 2 del art. 3 de la LOE'99 precisa que el Código Técnico de la Edificación "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".

#### *A) Las Normas Básicas de la Edificación NBE*

De lo expuesto se deduce que, a partir de la entrada en vigor de esta la LOE'99 y hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación, las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen la reglamentación técnica que regula las exigencias para la satisfacción de los requisitos básicos de la edificación. Pues bien, el Real Decreto 1650/1977, de 10 de junio, sobre Normativa de la Edificación, dispone que son Normas Básicas de la Edificación (NBE), "las que a partir de los fundamentos del conocimiento científico y tecnológico, establecen las reglas necesarias para su correcta aplicación en el proyecto y ejecución de los edificios".

Dado que las Normas Básicas de la Edificación tienen como *finalidad fundamental defender la seguridad de las personas, establecer las restantes condiciones mínimas para atender las exigencias humanas y proteger la economía de la sociedad*, las Normas Básicas de la Edificación son, de acuerdo al artículo único del Decreto 1650/1977, *de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación*.

Las Normas Básicas de la Edificación actualmente vigentes se configuran, en virtud de la disposición adicional segunda de la LOE'99, como referencia obligada para la satisfacción de algunos de los requisitos básicos de la edificación como las condiciones térmicas y acústicas, protección contra incendios, resis-

tencia mecánica y estabilidad de las estructuras de hacer, de las fábricas resistentes de ladrillo y las acciones en la edificación. Estaban en fase de redacción las normas básicas de la edificación relativas a: condiciones de ventilación de los edificios (NBE-CV), estructuras de madera en la edificación (NBE-EM), fontanería en edificación (NBE-IF), etc. Pues bien, parece razonable que la dinámica de formulación de nuevas normas básicas de la edificación se atempere hasta la redacción del Código Técnico de la Edificación.

*B) Resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento*

Además de las citadas Normas Básicas de la Edificación, la disposición final segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación dispone que, asimismo, se aplicará el resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento que regule alguno de los requisitos básicos establecidos en el art. 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación, es decir, los referidos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad. En ese marco cabe, sin duda, un extenso conjunto normativo de la edificación. Se exponen a continuación las principales disposiciones que debemos anudar como exigencias técnicas para satisfacer aspectos de los diez requisitos básicos de la edificación establecidos en el número 1 del art. 3 de la LOE'99.

Por ejemplo, el bloque normativo de la reglamentación de las instalaciones de edificios conectado al ámbito energético y de seguridad industrial, se configura como un conjunto de disposiciones dictadas, fundamentalmente, del Ministerio de Industria y Energía, dentro de sus competencias sobre la calidad y seguridad industrial derivadas de la Ley de Industria. Este bloque normativo se estructura en reglamentos, normas e instrucciones técnicas complementarias. Esta normativa técnica tiene una orientación muy distinta a las normas básicas de la edificación, al estar estas dirigidas a las obras o partes de ellas y aquellas a productos o instalaciones. El conjunto, como se reconoce desde

el Ministerio de Fomento, es heterogéneo tanto en su contenido como en su denominación.

### VIII. REQUISITOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN Y LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS QUE ESTABLECEN LAS CORRESPONDIENTES EXIGENCIAS TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN

El contenido de las Normas Básicas de la Edificación y el "resto de la reglamentación técnica de obligado cumplimiento" que regula alguno de los aspectos de los requisitos básicos de la edificación relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad, permite afirmar que estamos ante un extenso y complejo conjunto normativo de la edificación cuyos hitos más importantes debemos anudar a las exigencias técnicas para satisfacer aspectos de los diez requisitos básicos de la edificación establecidos en el número 1 del art. 3 de la LOE'99: utilización (1), accesibilidad (2) y acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisual y de información (3) en el *bloque de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad*, seguridad estructural (4), en caso de incendio (5) y de utilización (6) en el *bloque de los requisitos básicos relativos a la seguridad*, higiene, salud y protección del medio ambiente (7), protección contra el ruido (8), ahorro de energía y aislamiento térmico (9), y otros aspectos funcionales (10) en el *bloque de los requisitos básicos relativos a la habitabilidad*.

#### *1. Requisitos relativos a la funcionalidad*

La Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento difundió, a finales de marzo del 2000, las Bases para el Código Técnico de la Edificación (CTE), en las que se alude a que "los tres primeros requisitos, agrupados bajo el título de funcionalidad, no deberán ser tratados en el Código, de acuerdo al mandato de la ley. Se respeta el

marco de competencias existente para regular los requisitos agrupados en este título que, aún relacionadas con la calidad de lo construido, se apartan de las exigencias que normalmente ha tratado la normativa básica de la edificación referida a seguridad, salubridad, ahorro de energía, etc. (...) Se estudiará la posibilidad de que la CTE trate de recoger, a título informativo y para facilitar la labor a los usuarios del CTE, las referencias a la normativa existente sobre el requisito de funcionalidad y si fuese posible su transcripción íntegra, que evite tener que acudir a los textos legales pertinentes".

#### *A) Requisito de utilización*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse 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.

El número 1 del art. 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones dispone que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

La Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias establece, en su art. 30, que el Gobierno velará porque la vivienda libre reúna los requisitos de calidad adecuados, autorizándole para que dicte las disposiciones oportunas relativas a la habitabilidad de las viviendas, seguridad estructural y constructiva de las edificaciones residenciales, *adecuación funcional de las viviendas* y de sus anejos, adecuación al medio geográfico y social, y adecuación de sus materiales e instalaciones a la normativa vigente. Asimismo, el art. 31 de la citada Ley establece como requisito imprescindible para que una vivienda

sea considerada como tal, que disponga de la correspondiente *cédula de habitabilidad*.

Tanto la normativa estatal como la autonómica han establecido exigencias en relación con las dimensiones mínimas y la disposición de los espacios en las viviendas, tanto en las acogidas a algún régimen de protección pública como en las llamadas de renta libre. Así, por Orden de 29 de febrero de 1944 se determinaron las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas. La condición primera dispone que "*toda vivienda familiar se compone, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores*". En desarrollo de la Ley de Viviendas de Canarias, el Gobierno de Canarias aprueba el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las *condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad*. El objeto del referido Decreto es la regulación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y del procedimiento para la concesión de las cédulas de habitabilidad como documento que acredita el cumplimiento de la normativa contenida en el Reglamento que garantiza la aptitud legal de cualquier edificación para ser destinada a morada humana.

### *B) Requisito de accesibilidad*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse 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.

La Ley 8/1995 del Parlamento de Canarias, de 6 de abril, *de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación* define la accesibilidad como *aquella cualidad de un medio cuyas condiciones hacen factible su utilización de modo autónomo por*

*cualquier persona, con independencia de que tenga limitadas determinadas capacidades.*

*La normativa específica a que alude la LOE'99 puede ser tanto estatal como autonómica.* El punto de arranque, sin duda, es el precepto incorporado en el número 2 de art. 9 de la Constitución Española de 1978 cuando establece que corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad e igualdad del individuo sean reales y efectivas y removerán los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud. Por otro lado, el art. 49 del referido texto constitucional contiene un mandato a los poderes públicos para que realicen una política de integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos y los amparen para el disfrute de los derechos reconocidos en el Título I de nuestra Carta Magna. En cumplimiento de este mandato constitucional se dictó la *Ley 13/1982*, de 7 de abril, de *integración social de los minusválidos*, cuyo art. 1 dispone que "los principios que inspiran la presente Ley se fundamentan en los derechos que el art. 49 de la Constitución reconoce, en razón de la dignidad que les es propia, a los disminuidos en sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales para su completa realización personal y su total integración social, y a los disminuidos profundos para la asistencia y tutela necesarias".

Asimismo, el art. 2 de la *Ley 13/1982* asume que el Estado español inspirará la legislación para la integración social de los disminuidos en la declaración de derechos del deficiente mental, aprobada por *las Naciones Unidas* el 20 de diciembre de 1971, y en la declaración de derechos de los minusválidos, aprobada por la Resolución 3447 de dicha Organización, de 9 de diciembre de 1975, y amoldará a ellas su actuación. La sección 1ª del Título IX, que regula la movilidad y barreras arquitectónicas, establece en su art. 54 que "la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos (...) Quedan únicamente excluidas de la obligación anterior las reparaciones que exigieran la

higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de los monumentos de interés histórico o artístico (...) A tal fin, las Administraciones Públicas competentes aprobarán las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción".

Por su parte el art. 58 establece que las "normas técnicas básicas sobre edificación incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de los minusválidos (...) Todas estas normas deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos y de ejecución, denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de Colegios Profesionales o de Oficinas de Supervisión de los distintos Departamentos ministeriales, a aquellos que no las cumplan". Finalmente, la disposición final 7.<sup>a</sup> dispone que entre las prioridades para los dos primeros años de aplicación de la Ley se encuentra la normativa sobre movilidad y barreras arquitectónicas.

La Ley 11/1998, de 24 de mayo, *General de Telecomunicaciones* dispone en su art. 11 que las autorizaciones generales se otorgan de forma reglada y automática, previa asunción por el interesado de las condiciones que se establezcan mediante Orden del Ministro de Fomento para cada categoría de redes y servicios y previa comprobación del cumplimiento por aquél de los requisitos que se determinen en la misma. Las condiciones indicadas en la citada Orden, que se publicará en él "Boletín Oficial del Estado", deberán garantizar, entre otros, el objetivo de "*acceso a los servicios de telecomunicaciones por parte de personas discapacitadas o con necesidades especiales*".

La Ley estatal de integración social de los minusválidos, ha sido desarrollada por el *Real Decreto 556/1989*, de 19 de mayo, de *medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios*. La disposición final primera dispone que los preceptos del referido Real Decreto tienen carácter supletorio respecto de las normas que, conforme a sus competencias, puedan dictar las Comunidades Autónomas.

Así, la *Ley 8/1995* del Parlamento de Canarias, de 6 de abril, *de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación* señala en su exposición de motivos que la "Ley persigue la supresión de cuantas barreras impidan el acceso a la vida normal de las personas discapacitadas, fomentando, de una parte, la accesibilidad de los lugares y construcciones destinados a un uso que implique concurrencia de público y, de otro, la adaptación de las instalaciones, edificaciones y espacios libres ya existentes". La *Ley 8/1995* tiene por objeto:

a) Facilitar la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad por parte de todas aquellas personas con movilidad o comunicación reducida o con cualquier otra limitación, tengan éstas carácter permanente o transitorio.

b) Promover ayudas técnicas adecuadas para evitar y suprimir las barreras y todos aquellos obstáculos físicos y sensoriales que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento de aquel sector de la población.

c) Arbitrar los medios de control del cumplimiento efectivo de lo en ella dispuesto.

El art. 1 dispone que todas las actuaciones futuras, públicas y privadas, en materia de urbanismo y edificación, así como en transporte y comunicación sobre los que la Comunidad Autónoma de Canarias tenga competencia, habrán de cumplir rigurosamente las prescripciones de la *Ley 8/1995* y de sus normas de desarrollo. En relación con los edificios, los preceptos de la *Ley 8/1995* son de aplicación, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias:

1. Al diseño y ejecución de las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación o mejora, correspondientes a los espacios libres de edificación, de uso o concurrencia públicos, ya sean éstos de titularidad pública o privada.

2. Al diseño y ejecución de las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación y mejora o cambio de uso correspondientes a los edificios y locales de uso o concurrencia públicos ya sean éstos de titularidad pública o privada, y a la nueva construcción de edificios de uso privado dotados de ascensor.

El art. 25 de la Ley 8/1995 dispone que el cumplimiento de los preceptos contenidos en la misma y en los Reglamentos que la desarrollen será exigible para la aprobación por las distintas administraciones públicas canarias en el ámbito de su competencia, de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias, incluidas las de primera utilización, de cédulas de habitabilidad y las calificaciones de viviendas de protección oficial. Los ayuntamientos, y, en su caso, los cabildos insulares y el departamento del Gobierno de Canarias competente en materia de vivienda y habitabilidad exigirán que los proyectos a que se refiere el art. 2 de la Ley contengan, entre su documentación, la ficha técnica de accesibilidad, y, en su caso, que la misma se ajuste a las prescripciones de esta Ley y de sus normas de desarrollo. Los colegios profesionales correspondientes velarán, en el ejercicio de sus funciones, por el cumplimiento de las prescripciones establecidas en la Ley y en sus normas de desarrollo, comprobando, al realizar el visado de los proyectos, la existencia de ficha técnica de accesibilidad, denegando, en su caso, el visado ante la inexistencia de la misma.

El número 5 del art. 25 dispone que "si las obras realizadas no se ajustasen al proyecto autorizado y se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se instruirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente, y, si tales obras no son legalizables por no poderse adaptar a los preceptos de esta Ley y sus normas de desarrollo, se ordenará el derribo de los elementos no conformes, de acuerdo con las leyes urbanísticas vigentes". El número 6 del art. 25 establece que toda concesión de licencia de obra, sin tener en cuenta los preceptos de esta Ley, se considerará nula de pleno Derecho.

Finalmente, la disposición adicional cuarta de la Ley 8/1995 dispone que los edificios o inmuebles declarados bienes de interés

cultural o de valor histórico-artístico deberán ser accesibles conforme a las disposiciones de la presente Ley. Excepcionalmente, lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable en el caso de que las obras necesarias para la consecución de dicha accesibilidad constituyan una infracción de la normativa reguladora de los mismos.

La Ley 8/1995 ha sido desarrollada reglamentariamente mediante Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, en el que se concreta en aspectos tales como la determinación de parámetros y exigencias funcionales y dimensionales de los diferentes elementos urbanísticos, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas de comunicación. A los efectos que aquí interesan cabe destacar que el título II del Reglamento se refiere a las *Barreras Arquitectónicas en la Edificación* y se divide en dos capítulos, relativo el primero a la *accesibilidad en las edificaciones de concurrencia o uso público*, en el que se regulan las exigencias mínimas de accesibilidad y las condiciones mínimas que han de tener sus múltiples elementos, itinerarios, espacios adaptados, mobiliario e interior de las viviendas. El capítulo dos se refiere a la *accesibilidad en edificaciones de uso privado*, señalando las exigencias de accesibilidad y regulando, también, la reserva de viviendas para personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas.

### *C) Requisito de acceso a los servicios*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que faciliten el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

La Ley 11/1998, de 24 de mayo, *General de Telecomunicaciones*, define las telecomunicaciones como "toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos".

A los efectos que ahora interesan, cabe destacar que el art. 53 de la citada Ley 11/1998, relativo a las redes de telecomunicaciones en el interior de los edificios, dispone que "con pleno respeto a lo previsto en la *legislación reguladora de las infraestructuras comunes en el interior de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación*, se establecerán reglamentariamente las oportunas disposiciones que la desarrollen. El reglamento determinará, tanto el punto de interconexión de la red interior con las redes públicas, como las condiciones aplicables a la propia red interior (...) Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas sobre la materia, *la normativa técnica básica de edificación que regule la infraestructura de obra civil en el interior de los edificios deberá tomar en consideración las necesidades de soporte de los sistemas y redes de telecomunicaciones a que se refiere el apartado anterior* (...) En la referida normativa técnica básica deberá preverse que la infraestructura de obra civil disponga de capacidad suficiente para permitir el paso de las redes de los distintos operadores, de forma tal que se facilite la posibilidad de uso compartido de estas infraestructuras por aquéllos (...) Asimismo, el reglamento regulará el régimen de instalación de las redes de telecomunicaciones en los edificios ya existentes o futuros, en todos aquellos aspectos no previstos en las disposiciones con rango legal reguladoras de la materia". En este sentido, el número 3 del art. 80 de la Ley 11/1998 establece como infracción grave "el incumplimiento de lo dispuesto en el art. 53.1 respecto al acceso al interior de los edificios y a la instalación en ellos de la red".

El Real Decreto-ley 1/1998 estableció un nuevo régimen jurídico en la materia que, desde la perspectiva de la libre competencia, permite dotar a los edificios de instalaciones suficientes para atender los servicios de televisión, telefonía y telecomunicaciones por cable y posibilita la planificación de dichas infraestructuras de forma que faciliten su adaptación a los servicios de implantación futura. Pues bien, el Real Decreto-ley 1/1998 se configura, a efectos del requisito básico de la edificación relativo al acceso a los servicios de telecomunicación, en la norma jurídica más importante. La exposición de motivos del Real Decreto-ley 1/1998 señala

que "la constante evolución de las telecomunicaciones hace necesario el desarrollo de un nuevo marco legislativo en materia de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación que, desde una perspectiva de libre competencia, permita dotar a los edificios de instalaciones suficientes para atender los servicios creados con posterioridad a la Ley 49/1966, de 23 de julio, sobre antenas colectivas, como son los de televisión por satélite y telecomunicaciones por cable. Igualmente, se deben planificar las infraestructuras de tal forma que permitan su adaptación a servicios de implantación futura cuyas normas reguladoras ya han sido adoptadas en el seno de la Unión Europea (...) Las tecnologías disponibles actualmente han ampliado notablemente la oferta de programas de televisión y radiodifusión sonora y de otros servicios de telecomunicación, siendo preciso instrumentar medios para que los propietarios de pisos o locales sujetos al régimen de propiedad horizontal y los arrendatarios de todo o parte de un edificio puedan acceder a estas ofertas, evitando la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en las nuevas construcciones, que afectarían negativamente a la estética de las mismas. Por otro lado, se hace necesario facilitar, en el seno de las comunidades de propietarios, los mecanismos legales para la implantación de estos sistemas que permitan la prestación de los nuevos servicios y la introducción de las nuevas tecnologías (...) La urgencia en la aprobación de esta norma deriva, precisamente, de la necesidad de dotar a los usuarios, en un momento en el que es patente la rápida diversificación de la oferta en los servicios de telecomunicaciones, de los medios jurídicos que garanticen la efectividad del derecho a optar entre los diferentes servicios. Además, se desea remover, con la agilidad requerida por el desarrollo tecnológico y la diversidad de empresas prestadoras de servicios concurrentes en el mercado, las trabas para que éstas puedan actuar en él en condiciones de igualdad. Es imprescindible que todos los operadores cuenten con las mismas oportunidades de acceso a los usuarios como potenciales clientes de sus servicios (...) Además, la urgencia de la norma deriva de la necesidad de facilitar, sin dilación, a los usuarios de los servicios de telecomunicaciones, tanto de radiodifusión y televisión como interactivos,

la eficacia del art. 20.1.d) de la Constitución, permitiéndoles elegir entre los distintos medios que les faciliten información. Se desea suprimir cuantos obstáculos puedan dificultar la recepción de información plural y, además, permitir que los ciudadanos puedan beneficiarse, de manera inmediata, de los nuevos servicios de telecomunicaciones que se les ofrezcan (...) Reconociendo la complejidad de la regulación necesaria para lograr este doble objetivo, la finalidad del presente Real Decreto-ley es, únicamente, establecer el marco jurídico que garantice a los copropietarios de los edificios en régimen de propiedad horizontal y, en su caso, a los arrendatarios, el acceso a los servicios de telecomunicación".

El citado Real Decreto-ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y reconocer el derecho de sus copropietarios en régimen de propiedad horizontal y, en su caso, de los arrendatarios de todo o parte de aquéllos, a instalar las referidas infraestructuras, conectarse a ellas o adaptar las existentes.

A los efectos del referido Real Decreto-ley, se entiende por infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicación, la que exista o se instale en los edificios para cumplir, como mínimo, las siguientes funciones:

a) La captación y la adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio, y la distribución de las señales de televisión y radiodifusión sonora por satélite hasta los citados puntos de conexión. Las señales de radiodifusión sonora y de televisión terrenal susceptibles de ser captadas, adaptadas y distribuidas, serán las difundidas, dentro del ámbito territorial correspondiente, por las entidades habilitadas.

b) Proporcionar acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

También tendrá la consideración de infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación la que, no cumpliendo inicialmente las funciones indicadas en los referidos apartados a) y b) anterior, haya sido adaptada para cumplirlas. La adaptación podrá llevarse a cabo, en la medida en que resulte indispensable, mediante la construcción de una infraestructura adicional a la pre-existente.

En virtud del art. 2 (modificado por la disposición adicional sexta de la LOE'99), las normas contenidas en el Real Decreto-ley 1/1998 se aplicarán:

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.

b) A los edificios que, en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

A partir de la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/1998, no se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los referidos en el art. 2, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se une el que prevea la instalación de una infraestructura común propia. Esta infraestructura deberá reunir las condiciones técnicas adecuadas para cumplir, al menos, las funciones indicadas en el art. 1.2 del Real Decreto-ley 1/1998, sin perjuicio de lo que se determine en las normas que, en cada momento, se dicten en su desarrollo. Toda edificación comprendida en el ámbito de aplicación del citado Real Decreto-ley y que haya sido concluida después de transcurridos ocho meses desde su entrada en vigor deberá contar con las infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación indicadas en el art. 1.2, sujetándose a las previsiones establecidas en éste. Los gastos necesarios para la instalación

de las infraestructuras que el Real Decreto-ley 1/998 regula deberán estar incluidos en el coste total de la construcción.

El incumplimiento por el promotor o el constructor de la obligación que le impone el art. 3 del Real Decreto-ley en los edificios de nueva construcción será constitutivo de *infracción muy grave* y se castigará con multa de 5.000.001 pesetas hasta 50.000.000 de pesetas, graduándose su importe conforme a los criterios establecidos en el art. 131.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Mediante Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, se aprobó el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. El citado Reglamento tiene por objeto establecer la normativa técnica de telecomunicación relativa a la infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) para el acceso a los servicios de telecomunicación; las especificaciones técnicas de telecomunicación que se deberán incluir en la normativa técnica básica de la edificación que regule la infraestructura de obra civil en el interior de los edificios para garantizar la capacidad suficiente que permita el acceso a los servicios de telecomunicación y el paso de las redes de los distintos operadores; los requisitos que debe cumplir la ICT para el acceso a los distintos servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y determinar las condiciones para el ejercicio profesional de la actividad de instalador de telecomunicaciones, a fin de garantizar que las instalaciones y su puesta en servicio permitan el funcionamiento eficiente de los servicios y redes de telecomunicación. La normativa técnica básica de edificación deberá prever, en todo caso, que la infraestructura de obra civil disponga de la capacidad suficiente para permitir el paso de las redes de los distintos operadores, de forma tal que se facilite a éstos el uso compartido de dicha infraestructura. En el supuesto de que la infraestructura común en el edificio fuese instalada por un tercero, en tanto éste mantenga su titularidad, deberá respetarse el principio de que aquélla pueda ser utilizada por cualquier entidad u operador habilitado para la prestación de los correspondientes servicios.

Las disposiciones del Reglamento que se aprueba, se entienden sin perjuicio de las que puedan aprobar las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y de medios de comunicación social y de los actos que puedan dictar en materia de antenas colectivas y televisión en circuito cerrado.

A la infraestructura común de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación le será de aplicación la normativa técnica que se relaciona a continuación:

- a) Lo dispuesto en el anexo I de este Reglamento, a la destinada a la captación, adaptación y distribución de las señales de radiodifusión sonora y televisión.
- b) Lo establecido en el anexo II, a la que tiene por objeto permitir el acceso al servicio de telefonía disponible al público.
- c) Lo dispuesto en el anexo III, a la que permite el acceso al servicio de telecomunicaciones por cable.
- d) A la de obra civil que soporte las demás infraestructuras comunes, lo dispuesto en la norma técnica básica de edificación que le sea de aplicación, en la que se recogerán necesariamente las especificaciones técnicas mínimas de las edificaciones en materia de telecomunicaciones, incluidas como anexo IV de este Reglamento.

Lo dispuesto en el párrafo d) del apartado se entenderá sin perjuicio de las competencias que, sobre la materia, tengan atribuidas otras Administraciones públicas. En ausencia de norma técnica básica de edificación, las infraestructuras de obra civil deberán cumplir, en todo caso, las especificaciones del anexo IV. Los anexos a los que se aluden son los siguientes:

*ANEXO I:* Norma técnica de infraestructura común de telecomunicaciones para la captación, adaptación y distribución de señales de radiodifusión sonora y televisión, procedentes de emisiones terrenales y de satélite.

**ANEXO II:** Norma técnica de infraestructura común de telecomunicaciones para el acceso al servicio de telefonía disponible al público.

**ANEXO III:** Norma técnica de la infraestructura común de telecomunicaciones para el acceso al servicio de telecomunicaciones por cable.

**ANEXO IV:** Especificaciones técnicas mínimas de las edificaciones en materia de telecomunicaciones.

Finalmente, la *Orden del Ministerio de Fomento, de 26 de octubre de 1999*, desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por Real Decreto 279/1999. Dicha Orden Ministerial tiene por objeto aprobar el contenido y la estructura del proyecto técnico necesario para la ejecución de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, y establecer los modelos de certificado y de boletín de instalación, como comprobantes de su correcta ejecución y los casos en que se deben emplear uno u otro. Asimismo, tiene por objeto establecer la cualificación y los medios técnicos necesarios exigibles a quienes deseen acceder a la condición de instalador de telecomunicación y, por lo tanto, para su inscripción en el Registro de Instaladores de Telecomunicación que existe en la Secretaría General de Comunicaciones.

Con objeto de garantizar que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas en el Reglamento aprobado por el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, aquéllas deberán contar con el correspondiente *proyecto técnico firmado por un*

*Ingeniero o Ingeniero Técnico competente en materia de telecomunicaciones* y que, en su caso, actuará en coordinación con el autor del proyecto de edificación.

En los casos de inmuebles de nueva construcción, el proyecto técnico así realizado será el que se presente, junto con el proyecto de edificación, para obtener la correspondiente licencia de obra o construcción. Un ejemplar de dicho proyecto técnico deberá obrar en poder del propietario o de la comunidad de propietarios, a cualquier efecto que proceda.

El propietario hará entrega de una copia del proyecto técnico al director de obra o al instalador de telecomunicaciones seleccionado para ejecutar la infraestructura común de telecomunicación proyectada.

## *2. Requisitos relativos a la seguridad*

Sin duda, los incumplimientos de las exigencias técnicas necesarias para satisfacer los requisitos relativos a la seguridad pueden poner en peligro tanto a las personas como a bienes materiales, lo que ineludiblemente repercute en el ámbito de las responsabilidades de los agentes de la edificación. Así, por ejemplo, la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación se extiende al plazo de diez años, cuando 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.

Pues bien, en lo referente a la seguridad, los requisitos básicos se agrupan en tres apartados:

- *Seguridad estructural.*
- *Seguridad en caso de incendio.*
- *Seguridad de utilización.*

Los dos primeros apartados cuentan hoy día con un marco normativo aceptable y de reciente revisión, cual es la EHE'99 o

instrucción para el hormigón estructural, la EF-96 dedicada a los forjados de hormigón, la NBE- FL-90 relativa a los muros resistentes de fábrica de ladrillo, la NBE EA 95 dedicada a las estructuras de acero y la CPI-96 sobre las condiciones de protección contra incendio.

Como se observa, habrá que realizar un esfuerzo encaminado a ampliar la regulación básica a otros sistemas constructivos de común empleo en la actualidad como, por ejemplo, las estructuras derivadas de la madera y las fábricas resistentes de bloques de hormigón.

La conformación del Código Técnico de la Edificación (CTE) en el apartado de *seguridad estructural* supondrá una labor de recopilación, coordinación y reajuste al marco europeo, complementada con la innovación de las exigencias para sistemas carentes o deficitarios de regulación.

#### *A) Requisito de seguridad estructural.*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse 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.

##### *a) NBE-AE-88: Acciones en la edificación*

La NBE-AE-88: Acciones en la Edificación traen causa de la Norma MV 101-1962: Acciones en la Edificación, aprobada por Decreto 195/1963, de 11 de noviembre del Ministerio de la Vivienda. El Real Decreto 1370/1980, de 11 de noviembre de 1988 modifica parcialmente la Norma MV-101/1962, sobre “Acciones en la Edificación”, aprobada por Real Decreto 195/1963, de 17-1-1963, y cambia su denominación por la de Norma Básica de la Edificación NBE-AE/1988, “Acciones en la Edificación”. La

NBE-AE-88 regula las acciones gravitatorias, de viento, térmicas, reológicas, sísmicas y del terreno que han de considerarse para el proyecto y ejecución de todo tipo de edificaciones.

La parte correspondiente a las acciones sísmicas ha sido sustituida por la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSE-94) aprobada por Real Decreto 2543/1994, del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, BOE de 8 de febrero de 1995.

*b) NBE-EA-95: Estructuras de acero en edificación*

La NBE-EA-95: "Estructuras de acero en edificación" fue aprobada por Real Decreto 1829/1995 de 10 de noviembre del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, publicada en el BOE de 18 de enero de 1996. El objeto de la NBE-EA-95 es *establecer las prescripciones técnicas suficientes para proporcionar la confianza adecuada respecto a la seguridad de las estructuras de acero en la edificación.*

Hasta la fecha de aprobación de la NBE-EA-95, la normativa de obligado cumplimiento relacionada con las estructuras de acero en la edificación ha estado formada por una serie dispersa de normas NBE MV aprobadas entre los años 1966 y 1982. Por ello, argumenta el Real Decreto 1829/1995, resultaba aconsejable, para su más fácil manejo, la agrupación de todas esas normas en una sola norma básica de la edificación con estructura similar a la de otras normas básicas, a la vez que se introducen algunas modificaciones que resultan necesarias, particularmente, en relación con las referencias a normas UNE que a lo largo de estos años han sufrido revisiones y modificaciones, consecuencia, en algunos casos, de la incorporación de normas europeas. Esta agrupación constituye un paso previo al estudio y adaptación de esta norma al "*Eurocódigo para las estructuras de acero*", norma europea con carácter aún experimental, que habrá de realizarse con la participación de los sectores públicos y privados afectados.

En consecuencia, el citado Real Decreto tiene por objeto aprobar la Norma Básica de la Edificación NBE EA-95 "Estructuras

de acero en edificación", en la que se refunden y ordenan en una sola norma básica las normas básicas de la edificación (NBE) siguientes:

- a) *NBE MV 102-1975* "Acero laminado para estructuras de edificación".
- b) *NBE MV 103-1972* "Cálculo de estructuras de acero laminado en edificación".
- c) *NBE MV 104-1966* "Ejecución de las estructuras de acero laminado en la edificación".
- d) *NBE MV 105-1967* "Roblones de acero".
- e) *NBE MV 106-1968* "Tornillos ordinarios y calibrados, tuercas y arandelas de acero para estructuras de acero laminado".
- f) *NBE MV 107-1968* "Tornillos de alta resistencia y sus tuercas y arandelas".
- g) *NBE MV 108-1976* "Perfiles huecos de acero para estructuras de edificación".
- h) *NBE MV 109-1979* "Perfiles conformados de acero para estructuras de edificación".
- i) *NBE MV 110-1982* "Cálculo de las piezas de chapa conformada de acero en edificación".
- j) *NBE MV 111-1980* "Placas y paneles de chapa conformada de acero para la edificación".

Por consiguiente, se refunden y ordenan en esta norma NBE-EA-95 la serie completa de normas relativas a estructuras de acero NBE-MV 102 a NBE-MV 111. No está contemplada en esta norma la protección contra el fuego, que antes era objeto de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y ahora de la NBE-CPI-96. "Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

El apartado 1.1 de la NBE-EA-95 dispone que la misma debe aplicarse al proyecto y a la ejecución, tanto en taller como en obra, de las estructuras de acero en la edificación o de sus elementos estructurales. *El autor del proyecto de una edificación, con estructura o elementos estructurales de acero, está obligado a conocer y a tener en cuenta esta norma; no obstante, podrá*

*adoptar prescripciones diferentes a las establecidas en ella, en cuyo caso se justificará documentalmente que las soluciones adoptadas no disminuyen el nivel de seguridad establecido por la norma.*

*En relación con la ejecución, el apartado 1.2.1 de la norma dispone que "el contratista está obligado a que, en la obra, el personal a sus órdenes conozca y cumpla la norma en la parte que les afecte, salvo que el proyecto o la dirección facultativa, expresamente y por escrito, establezcan métodos de ejecución distintos a los indicados en ella (...) El jefe de taller y el jefe de montaje de la estructura, así como el personal a sus órdenes, están obligados a conocer y a cumplir las especificaciones del proyecto y la norma, en la parte que les afecte (...) Corresponde a la dirección facultativa vigilar y verificar el cumplimiento del proyecto y de la norma, en la ejecución".*

*\*c) NBE-FL-90: Muros resistentes de fábrica de ladrillos*

El artículo único del Real Decreto 1723/1990, de 20 de diciembre del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, publicado en el BOE 4 de enero de 1991, aprobó la Norma Básica de la Edificación NBE FL-90, Muros resistentes de fábrica de ladrillo, mientras que su disposición derogatoria única deroga el Decreto 1324/1972, de 20 de abril, por el que se aprueba la Norma MV 201/1972, "Muros resistentes de fábrica de ladrillo" publicado en el Boletín Oficial del Estado de 31 de mayo de 1972. En realidad la NBE-FL-90 es una actualización de la norma MV-201 de 1972, que fue necesario revisar como consecuencia de la aprobación de distintas disposiciones relacionadas con ella, entre otras el Pliego general de condiciones para la recepción de ladrillos cerámicos en las obras de construcción RL-88 y el Pliego de prescripciones técnicas generales para la recepción de cementos RC-88.

Es de aplicación en el proyecto y ejecución de los muros resistentes de fábrica de ladrillo de toda edificación, cualquiera que sea la clase y destino de ésta.

*d) Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSE-94)*

La Norma Sismorresistente PDS-1 (1974), parte A, fue aprobada por el Decreto 3209/1974, de 30 de agosto. Posteriormente, la Comisión Permanente de Normas Sismorresistentes, de carácter interministerial, creada por el mismo Decreto antes citado y cuya presidencia está encomendada a la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional, tiene entre sus funciones la de estudio, elaboración y propuesta de normas sismorresistentes aplicadas a los campos de la ingeniería y arquitectura. Dicha Comisión elaboró una propuesta de nueva Norma, adecuada al estado actual del conocimiento sobre sismología e ingeniería sísmica, en la que se establecen las condiciones técnicas que han de cumplir las estructuras de edificación, a fin de que su comportamiento ante fenómenos sísmicos evite consecuencias graves para la salud y la seguridad de los ciudadanos, evite pérdidas económicas y propicie la conservación de servicios básicos para la sociedad en casos de terremotos de intensidad elevada. Mediante Real Decreto 2543/1993, de 29 de diciembre, se aprueba Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSE-94). El ámbito de aplicación de la Norma se extiende a los proyectos y obras de construcción que se realicen en el territorio nacional, concretamente en el campo de la edificación y, subsidiariamente, en el de la ingeniería civil y otros tipos de construcciones, en tanto no se aprueben normas específicas para los mismos.

La norma NCSE-94 tiene como objeto proporcionar los criterios que han de seguirse dentro del territorio español para la consideración de la acción sísmica en el proyecto, construcción, reforma y conservación de aquellas edificaciones y obras a las que le sea aplicable.

La referida Norma es de aplicación al proyecto, construcción y explotación de edificaciones de nueva planta. En los casos de reforma o rehabilitación se tendrá en cuenta a fin de que los niveles de seguridad de los elementos afectados sean superiores a los que poseían en su concepción original. Las prescripciones de

índole general del apartado 1.2.4 serán de aplicación a todo tipo de construcciones, además de las disposiciones o normas específicas de sismorresistencia que les afecten. Cuando las prescripciones de las normas específicas sean más exigentes que las de índole general, prevalecerán aquéllas.

*El proyectista o director de obra podrá adoptar, bajo su responsabilidad, criterios distintos a los que se establecen en esta norma, siempre que el nivel de seguridad y de servicio de la construcción no sea menor al fijado por la norma, debiéndolo justificar en el proyecto.*

*e) Instrucción de Hormigón Estructural (EHE'99)*

El Decreto 2661/1999, de 20 de diciembre, que aprobó la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE), en su preámbulo señala que "las estructuras de hormigón constituyen elementos fundamentales de las obras de construcción en las que se integran, debido a su especial incidencia en la funcionalidad de las mismas (...) En consecuencia, tales estructuras han de proyectarse y ejecutarse de manera que, sin olvidarse los criterios de economicidad, se cumplan los requisitos esenciales que les afectan directamente y, en particular, el relativo a resistencia mecánica y estabilidad (...) Es por ello, entre otras causas, que las estructuras de hormigón son materia objeto de las reglamentaciones técnicas españolas desde principios de siglo (...) El proyecto y ejecución de obras de hormigón estaba regulado, hasta ahora, por dos instrucciones, una relativa al hormigón en masa o armado (EH-91) –aprobada por Real Decreto 1039/1991, de 28 de junio–, y otra referida al hormigón pretensado (EP-93) –aprobada por Real Decreto 805/1993, de 28 de mayo–, teniendo ambas, sin embargo, numerosos aspectos comunes, pero sobre todo uno, el hormigón y el uso que se le da al mismo, básicamente, la ejecución de elementos estructurales (...) Las tendencias que, tanto a nivel internacional como en el ámbito europeo, se han venido manifestando, entre otras las referidas al análisis estructural, estados límites, durabilidad, ejecución y control y, asimismo, otras más novedosas como las relativas al

hormigón de alta resistencia, han motivado a la Comisión Permanente del Hormigón, de carácter interministerial, creada al amparo del Decreto 2987/1968, de 20 de septiembre, y reestructurada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1177/1992, de 2 de octubre, para efectuar una propuesta de nueva "Instrucción de Hormigón Estructural (EHE)" que actualiza y refunde las instrucciones precedentes en un único texto reglamentario, donde se regulan los aspectos relativos al proyecto y ejecución de estructuras y elementos estructurales de hormigón, tanto en masa como armado o pretensado".

El art. 2 del referido Real Decreto dispone que el ámbito de aplicación de esta Instrucción comprende, *con carácter obligatorio, todas las obras, tanto de las Administraciones públicas como las de carácter privado*. La EHE'99 es aplicable a las estructuras y elementos de hormigón estructural, incluyendo en esta definición el hormigón en masa, armado o pretensado, cuando la acción del pretensado se introduce mediante el empleo de armaduras activas de acero situadas dentro del canto del elemento.

*El autor del proyecto y la dirección de la obra, están obligados a conocer y tener en cuenta las prescripciones de la presente Instrucción, pero, en uso de sus atribuciones, pueden, bajo su personal responsabilidad y previa justificación de que no se reducen los niveles de prestaciones, emplear sistemas de cálculo, disposiciones constructivas, etc., diferentes.*

En este sentido, y como opción alternativa a algunas de las especificaciones contenidas en esta Instrucción, en el Anejo n.º 13 de la misma se incluye el Documento Nacional de Aplicación de la Norma Europea Experimental UNE-ENV-1992.1.1, con el objeto de hacer factible el uso de dicha norma, que en el momento de aprobarse esta Instrucción, tiene el carácter de experimental y de uso no obligatorio.

Serán factores que habrá que considerar en la Memoria, los sociales, económicos, estéticos y de impacto ambiental. Se presentarán asimismo la justificación adoptada, en sus aspectos técnico y económico, así como las características de todas y cada una de las obras proyectadas. Se indicarán en ella los datos previos, métodos de cálculo, modalidades de control previstas y

ensayos efectuados, cuyos detalles y desarrollo se incluirán en anejos especiales.

También figurarán en otros anejos: el estudio del terreno de cimentación, los materiales y los ensayos realizados con los mismos, la justificación del cálculo y los precios adoptados, las bases fijadas para la valoración de las unidades de obra y de las partidas alzadas propuestas, el presupuesto de las obras y el importe previsible de las expropiaciones necesarias y de restablecimiento de servicio y servidumbres afectados, en su caso.

La Dirección de Obra entregará, a la Propiedad en el momento de finalizar aquella, al menos la siguiente documentación: una memoria que recoja las incidencias principales de su ejecución, una colección de planos que reflejen el estado final de la obra tal como ha sido construida así como una demostración documental de que se han cumplido las especificaciones que se prescriben en el Título VI Control de esta Instrucción.

El art. 5 de la EHE'99, relativo a los *requisitos esenciales*, dispone que una estructura debe ser proyectada y construida para que, con una seguridad aceptable, sea capaz de soportar todas las acciones que la puedan solicitar durante la construcción y el período de vida útil previsto en el proyecto, así como la agresividad del ambiente. Una estructura debe, también, ser concebida de manera que las consecuencias de acciones excepcionales tales como explosiones o impactos, así como de errores, no produzcan daños desproporcionados con relación a la causa que los ha originado. En síntesis, durante su vida útil, los requisitos esenciales a los que, al menos, debe dar respuesta, una estructura son: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, y seguridad de uso. Los anteriores requisitos se satisfarán mediante un proyecto correcto que incluya una adecuada selección de la solución estructural y de los materiales de construcción, una ejecución cuidadosa conforme al proyecto, un control adecuado del proyecto, de la ejecución y de la explotación así como un uso y mantenimiento apropiados.

Por su parte, el art. 6, relativo a los *criterios de seguridad*, parte de los siguientes principios:

— La seguridad de una estructura frente a un riesgo puede ser expresada en términos de la probabilidad global de fallo, que está ligada a un determinado índice de fiabilidad.

— En la presente Instrucción se asegura la fiabilidad requerida adoptando el Método de los Estados Límite (art. 8). Este método permite tener en cuenta de manera sencilla el carácter aleatorio de las variables de sollicitación, de resistencia y dimensionales que intervienen en el cálculo. El valor de cálculo de una variable se obtiene a partir de su principal valor representativo, ponderándolo mediante su correspondiente coeficiente parcial de seguridad.

— Los coeficientes parciales de seguridad no tienen en cuenta la influencia de posibles errores humanos groseros. Estos fallos deben ser evitados mediante mecanismos adecuados de control de calidad que deberán abarcar todas las actividades relacionadas con el proyecto, la ejecución, el uso y el mantenimiento de una estructura.

La comprobación estructural mediante cálculo representa una de las posibles medidas para garantizar la seguridad de una estructura y es el sistema que se propone en esta Instrucción. En casos donde las reglas de la presente Instrucción no sean suficientes o donde los resultados de ensayos pueden llevar a una economía significativa de una estructura, existe también la posibilidad de abordar el dimensionamiento estructural mediante ensayos. Este procedimiento no está desarrollado explícitamente en la EHE'99 y por lo tanto deberá consultarse en la bibliografía especializada.

*f) Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado (EF-96)*

La Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado (EF-88) fue aprobada por el Real Decreto 824/1988, de 15 de julio. La Comisión Permanente del Hormigón, de carácter interministerial, creada por el Decreto 2987/1968, de 20 de septiembre, y reestructurada por el

Real Decreto 1177/1992, de 2 de octubre, ha estimado necesario proceder a la revisión de la citada Instrucción, tanto para adecuarla a la actual situación de la tecnología como para mejorar y aclarar su redacción, todo ello de acuerdo con la experiencia adquirida en los últimos años, con las observaciones que ha venido recibiendo y los estudios que los grupos de trabajo, creados a tal efecto, han realizado.

Por otra parte, las Instrucciones para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado (EH-91), y de hormigón pretensado (EH-93), aprobadas, respectivamente, por el Real Decreto 1039/1991, de 28 de junio, y por el Real Decreto 805/1993, de 28 de mayo, hace necesaria también la revisión de la referida Instrucción EF-88, al objeto de adecuarla a lo prescrito en ellas.

Habiéndose cumplido el procedimiento de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas establecido en la Directiva 83/189/CEE, del Consejo, de 28 de marzo, y en el Real Decreto 1168/1995, de 7 de julio, el Consejo de Ministros procedió a aprobar el *Real Decreto 2661/1996*, de 20 de diciembre, que incorpora en su anexo la *Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado (EF-96)*.

El art. 2 del referido Real Decreto dispone que el ámbito de aplicación de la EF-96 comprende, con carácter obligatorio, a todas las obras, públicas o privadas, en las que se ejecuten tipos de forjados incluidos en la misma.

El apartado 1.2 de la EF-96 dispone que *el autor del proyecto y el director de obra deben conocer y tener en cuenta las prescripciones de esta Instrucción. No obstante, pueden emplear sistemas de cálculo o soluciones constructivas diferentes, siempre que justifiquen documentalmente su validez técnica y una seguridad equivalente a la que proporcionan las especificaciones de esta Instrucción.*

- g) *Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio, Fabricación empleo de sistemas de forjados o estructuras para pisos y cubiertas*

El Real Decreto 1630/1980 del Ministerio de la Presidencia, de 18 de julio, sobre fabricación y empleo de sistemas de forjados o

estructuras para pisos y cubiertas, dispone en su art. 1 que los fabricantes de sistemas de forjados o estructuras para pisos y cubiertas que pretendan industrializarlos para su empleo en edificación tendrán previamente que obtener autorización de uso del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. No precisan autorización de uso los elementos de pisos y cubiertas proyectados para una obra por el Arquitecto o el Ingeniero autor del proyecto de la obra y ejecutados bajo su dirección.

Cada vigueta o elemento resistente fabricado en taller llevará, indeleblemente marcado en sitio visible, el nombre del sistema, la designación de su tipo que corresponda a las características mecánicas garantizadas en la correspondiente ficha y la fecha de fabricación. Todo elemento que requiera condiciones especiales de colocación o de uso llevará también, indeleblemente marcadas, las indicaciones precisas. El fabricante garantiza que los elementos que suministra cumplen las características que corresponden a su designación según la autorización de uso.

En el proyecto de toda edificación figurarán los planos de estructuras de los distintos pisos y cubiertas en que se definan las características mecánicas y técnicas de todo tipo que deben cumplir en cada zona de la construcción. El constructor puede proponer al Arquitecto o Ingeniero Director de la obra la sustitución del sistema que figure en el proyecto por otro apropiado que disponga de autorización de uso. Es potestativo del Director de la obra aceptar o no esta propuesta. En caso de aceptarla, el Director de la obra redactará nuevos planos, ajustados a lo que marca el artículo decimocuarto, con el sistema propuesto por el constructor.

### *B) Requisito de seguridad en caso de incendio*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse 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.

*La normativa estatal vigente* en relación con la seguridad en caso de incendio viene establecida por la *NBE-CPI-96* y por el

Reglamento aprobado por *Real Decreto 1942/1993*, de 5 de noviembre, de *instalaciones de protección contra incendios (RIPCI'93)*, que tiene por objeto establecer y definir las condiciones que deben cumplir los aparatos, equipos y sistemas, así como su instalación y mantenimiento empleados en la protección contra incendios.

a) *NBE-CPI-96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios*

Mediante el Real Decreto 279/1991, de 1 de marzo, se aprobó la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91: Condiciones de protección contra incendios en los edificios, con el objeto de establecer las condiciones que deben reunir los edificios para la protección y seguridad de las personas frente a riesgos originados por los incendios. Dicha Norma Básica estableció en su parte general las prescripciones aplicables a todo tipo de edificios y, en sus anejos, las condiciones particulares que, además, deben cumplir los edificios y establecimientos destinados a uso de vivienda, hospitalario, administrativo, docente, residencial y de garaje o aparcamiento, dejando para etapas posteriores la aprobación de las condiciones específicas aplicables a los edificios destinados a otros usos. Posteriormente, por el Real Decreto 1230/1993, de 23 de julio, fue aprobado el anejo C, "Condiciones particulares para el uso comercial", de la Norma Básica NBE-CPI-91, que vino a complementar el contenido de la citada Norma en relación con los edificios dedicados a este uso.

Posteriormente, el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, del Ministerio de Fomento, aprobó la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios". La disposición derogatoria del referido Real Decreto derogado el Real Decreto 279/1991, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Edificación "NBE-CPI-91: Condiciones de protección contra incendios en los edificios", a excepción de su art. 2, que reorganiza la Comisión Permanente de las Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, así

como el Real Decreto 1230/1993, de 23 de julio, por el que se aprueba el anejo C: "Condiciones particulares para el uso comercial", de la citada Norma Básica.

La NBE-CPI-96 establece las condiciones que deben reunir los edificios para proteger a sus ocupantes frente a los riesgos originados por un incendio, para prevenir daños en los edificios o establecimientos próximos a aquel en el que se declare un incendio y para facilitar la intervención de los bomberos y de los equipos de rescate, teniendo en cuenta su seguridad. Esta norma básica no incluye entre sus hipótesis de riesgo la de un incendio de origen intencional.

La NBE-CPI-96 debe aplicarse a los proyectos y a las obras de nueva construcción, de reforma de edificios y de establecimientos, o de cambio de uso de los mismos, excluidos los de uso industrial. En aquellas zonas destinadas a albergar personas bajo régimen de privación de libertad o con limitaciones físicas o psíquicas, no se aplicarán las condiciones de esta norma que sean incompatibles con dichas circunstancias, debiendo aplicarse en su lugar otras condiciones alternativas, de acuerdo con el apartado 3.3. Considerando que el objeto de esta norma básica es la protección de los ocupantes de los edificios, el término edificio es únicamente aplicable a construcciones ocupadas con regularidad, temporal o permanentemente, por otras personas además de las dedicadas exclusivamente a su mantenimiento, vigilancia o servicio. Por la misma razón incluye construcciones abiertas, como estadios deportivos, auditorios al aire libre, plazas de toros, etc. Se entiende por establecimiento, todo edificio o zona del mismo destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada y cuyo proyecto de obras de construcción o reforma, así como el inicio de la actividad prevista, sean objeto de control administrativo.

El art. 3.1 dispone que el cumplimiento de la NBE-CPI-96 debe quedar reflejado en el proyecto general del edificio o establecimiento, así como en la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones y licencias preceptivas, de tal forma que sean fácilmente identificables los elementos que no pueden modificarse sin afectar a las exigencias reglamentarias de seguridad contra incendios.

El art. 3.2 de la NBE-CPI-96 dispone que las entidades que intervengan preceptivamente en el visado técnico, la supervisión y el informe del proyecto, así como en la concesión de las autorizaciones y licencias preceptivas, podrán admitir soluciones diferentes a las establecidas en esta norma básica cuando juzguen suficientemente justificadas, técnica y documentalmente, su necesidad, derivada de la singularidad del proyecto, y su validez técnica en relación con la adecuada protección frente al riesgo de incendio, y siempre que se alcancen las condiciones de seguridad establecidas en esta norma básica.

b) *Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI'93)*

El Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI'93), que tiene por objeto establecer y definir las condiciones que deben cumplir los aparatos, equipos y sistemas, así como su instalación y mantenimiento empleados en la protección contra incendios. La Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, establece, en su art. 12, las disposiciones que deben contener los reglamentos de seguridad; en este sentido, el presente Reglamento aprobado por el Real Decreto 1942/1993 se estructura en dos partes: la primera comprende el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y la segunda, que está constituida por dos apéndices, contiene las disposiciones técnicas; el primer apéndice establece las prescripciones que deben cumplir los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios, incluyendo características e instalación, y el segundo el mantenimiento mínimo de los mismos.

El art. 17 del Reglamento exige que la instalación en los establecimientos y zonas de uso industrial de los aparatos, equipos y sistemas incluidos en este Reglamento requerirá, cuando así se especifique, la *presentación de un proyecto o documentación*, ante los servicios competentes en materia de industria de la

Comunidad Autónoma. El citado proyecto o documentación será redactado y firmado por técnico titulado competente, debiendo indicar los aparatos, equipos, sistemas o sus componentes sujetos a marca de conformidad.

En aplicación del art. 10 del Reglamento *instalaciones de protección contra incendios*, la instalación de aparatos, equipos, sistemas y sus componentes, a que se refiere este Reglamento, con excepción de los extintores portátiles, se realizará por instaladores debidamente autorizados.

Una vez concluida la instalación, el instalador facilitará al comprador o usuario de la misma la documentación técnica e instrucciones de mantenimiento peculiares de la instalación, necesarias para su buen uso y conservación, en virtud de lo dispuesto en el art. 12 del referido Reglamento.

Finalmente, en aplicación de lo dispuesto en el art. 13, una vez concluida la instalación, el instalador facilitará al comprador o usuario de la misma la documentación técnica e instrucciones de mantenimiento peculiares de la instalación, necesarias para su buen uso y conservación.

c) *Decreto 305/1996 del Gobierno de Canarias, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos*

La Comunidad Autónoma de Canarias ha establecido medidas específicas en relación con la seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos. En este sentido, la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en el número 1 de su art. 18 dispone que "todo establecimiento abierto al público que desarrolle una actividad turística deberá cumplir, además de la normativa sobre seguridad de sus instalaciones y protección contra incendios, la específica en materia turística". Antes de la concesión de la autorización previa al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas, se procederá por la administración competente a la comprobación de

que se reúnen todas esas medidas. Asimismo, el número 7 del referido art. 18 establece que "los establecimientos turísticos que reglamentariamente se determine, deberán tener capacitado a su personal en la práctica de primeros auxilios, lucha contra incendios y evacuación de personas hacia salidas de emergencia. Tales establecimientos indicarán estas circunstancias en la información impresa sobre sus sistemas de seguridad". En desarrollo de la Ley de Turismo de Canarias se aprobó el Decreto 305/1996, de 23 de diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos, en cuyo preámbulo se señala que "la mejora de las condiciones de prevención y protección contra incendios, en los establecimientos turísticos alojativos radicados en Canarias, debe constituir una acción primordial para garantizar la seguridad de los edificios, bienes y personas alojadas en ellos, y de sus trabajadores, así como para la consecución de una oferta turística en la que entre otros muchos aspectos, figure el concepto de la seguridad, cuestión cada vez más demandada y exigida por las organizaciones turísticas internacionales, razones todas por las que en esta regulación se ha tenido en cuenta la recomendación de la Unión Europea, relativa a la seguridad contra riesgos de incendio en establecimientos turísticos alojativos"

### *C) Requisito de seguridad de utilización*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

En relación con el requisito de seguridad de utilización, no existe normativa vigente de carácter general que establezca las correspondientes exigencias técnicas. Como se señala en las Bases para el Código Técnico de la Edificación, "en la mayoría de los casos los Reglamentos se centran en el requisito de la seguridad de utilización, es decir, *seguridad para evitar accidentes por electrocución, explosión, quemadura, etc.*". No obstante, creemos que las exigencias técnicas para satisfacer el requisito de seguridad de utilización

en los edificios van desde cuestiones meramente dimensionales –altura mínima de antepechos, anchos de huellas y altos de contrahuellas en escaleras-, de diseño de elementos singularizados –ventanas, cerramientos, etc.-, de materiales, etc.

En general, en lo referente a la seguridad de utilización, entendida ésta como el requisito para que el normal uso del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas, nos encontramos con un concepto difusa y escasamente regulado, por lo que las exigencias a prescribir conformarán un texto pleno en innovación en el ámbito español. No compartimos, en modo alguno, el criterio del profesor Jesús GONZÁLEZ PÉREZ BRIZ (1) cuando afirma que estamos ante una "norma muy genérica que no requiere ninguna especificación si se trata de un edificio destinado a uso residencial (...) Ahora bien, si el edificio tiene otro destino, pueden existir reglamentaciones específicas sobre su utilización, como las relativas a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas".

Consideramos fundamental enmarcar las *fuentes de riesgo de accidente* que en la edificación protagonizan los accidentes más usuales. De entre ellas, destacamos:

#### 1) *Electricidad*

Requisito: seguridad en la manipulación de mecanismos y aparatos eléctricos.

Requisito: *seguridad en el contacto con materiales metálicos.*

Ejemplos de prestación:

- Protección contra contactos directos e indirectos.
- Protección contra el rayo.

Cuantificable. Verificable.

Los mecanismos y aparatos eléctricos originan cortocircuitos y corrientes derivadas. La protección frente a acciones involuntarias encuentra en el vigente reglamento electrotécnico de baja

---

(1) GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús: *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Civitas Ediciones, S.L., Madrid, 2000, pág. 111.

tensión la suficiente dotación de mecanismos de corte de energía ante una eventualidad. Las acciones intencionadas (en el caso de los niños), requieren un mayor nivel de exigencia en cuanto a protección.

## 2) *Gases y combustibles*

Requisito: seguridad en la instalación.

Ejemplos de prestación:

- Protección de conducciones, aparatos y depósitos.
- Estanqueidad de conducciones, aparatos y depósitos
- Durabilidad de conducciones, aparatos y depósitos.
- Eficacia en la disipación de la emanación.

## 3) *Defensas y divisiones*

Requisito: *seguridad contra la caída*.

Ejemplos de prestación:

- Diseño adecuado a la seguridad de caída de personas y objetos (aspectos geométricos relativos a alturas y a huecos entre elementos).
- Diseño adecuado a la seguridad de la propia defensa (aspectos geométricos de dimensionado de los componentes, materiales empleados y sistemas de anclaje ).

Requisito: *seguridad contra el corte*.

Ejemplo de prestación:

- Resistencia al impacto de la división transparente.
- Señalización de la división transparente.
- Seguridad frente a lesiones por la rotura de la división transparente.

Cuantificable.Verificable.

La profusión de lesiones por choque de personas contra divisiones " invisibles" y por fragmentos cortantes resultantes de su rotura demanda una regulación específica.

#### 4) Tránsito y transporte de personas

Requisito: *seguridad en las zonas destinadas al tránsito de personas.*

Ejemplo de prestación:

- Adecuación dimensional. (Anchura de pasos y escaleras. Dimensionamiento y diseño de peldaños).
- Visibilidad y señalización adecuada.
- Ausencia de obstáculos o barreras (objetos, desniveles con rampas o peldaños inadecuados).
- Adecuación a las minusvalías motoras: anchuras, rampas y defensas.
- Adecuación a la orientación para minusvalías visuales: señalización, texturas y coloraciones.
- Seguridad en las defensas.

Adecuar geométrica y materialmente a la simultaneidad del tránsito de personas con y sin minusvalías físicas. Las pendientes, las texturas y coloraciones del pavimento y paramentos (como guía señalizadora para los diferentes grados de deficiencia visual), son ejemplos de prestaciones definibles cualitativa o cuantitativamente. Cuantificar una pendiente máxima compatible con el tránsito en silla de ruedas sin ayuda, o la altura adecuada de barandal para ésta función, o la prescripción de cambios de textura y/o la gama de coloraciones adecuadas al invidente o deficiente visual, son exigencias normales demandadas por la sociedad actual.

Requisito: *seguridad frente a la caída.*

Ejemplos de prestación:

- Resistencia al deslizamiento adecuada del pavimento.

Verificable.

Pavimentos y peldaños son fuentes de lesiones. La seguridad frente al deslizamiento, sobre todo en la pérdida de rozamiento al pasar del estado seco al mojado, ha de ser objeto de especificación. Del mismo modo, la señalización y cuantificación de número mínimo y máximo de peldaños para salvar un desnivel.

Requisito: *seguridad para el transporte de personas en el interior de edificios.*

La reglamentación vigente para aparatos elevadores es suficiente para satisfacer la exigencia. Las deficiencias devienen del mantenimiento.

5) *Paramentos y cubiertas: elementos adheridos*

Requisito: *seguridad frente a la caída.*

Ejemplo de prestación:

- Adherencia adecuada a las características de las piezas de revestimiento, del soporte, a la exposición ambiental y a la magnitud de la superficie revestida.

Cuantificable.

Verificable: La escasa verificación de ésta prestación es causa de desprendimientos peligrosos para las personas.

6) *Paramentos y cubiertas: elementos anclados*

Requisito: *seguridad frente a la caída.*

Ejemplo de prestación:

- Adecuada estabilidad y durabilidad de los anclajes, según las características de la pieza anclada, del soporte y de la exposición ambiental.

Cuantificable. Verificable.

Las deficiencias proyectuales y de ejecución en la definición de los sistemas de anclaje ( tipo, dimensionado, durabilidad del material elegido...) de piezas a fachadas y cubiertas es causa de situaciones de peligro cierto para las personas.

7) *Paramentos y cubiertas: elementos suspendidos*

Requisito: *seguridad frente a la caída.*

Ejemplo de prestación:

- Adecuada estabilidad y durabilidad de los mecanismos de suspensión. Facilidad de registro para mantenimiento.

Cuantificable. Verificable.

De los sistemas de fijación (adherencia, anclaje, suspensión), el mecanismo de suspensión representa por sí mismo una fuente de riesgo para las personas, habida cuenta de la escasa colaboración de los elementos contiguos en la asunción del fallo localizado. La debida definición del sistema de suspensión elegido ( por ejemplo, para falsos techos) en concordancia con lo suspendido y con el soporte, es materia considerada de importancia para su regulación.

*a) Seguridad de utilización y marco normativo*

La Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, alude en su exposición de motivos que "también cumple la Ley la necesidad de adaptar la regulación de la actividad industrial en España a la derivada de nuestra incorporación a la Comunidad Económica Europea y la constitución del mercado interior, lo que implica, entre otras consecuencias, la necesidad de compatibilizar los instrumentos de la política industrial con los de la libre competencia y circulación de mercancías. En materia de seguridad y calidad industriales, se tiene particularmente en cuenta el objetivo de eliminación de barreras técnicas a través de la normalización y la armonización de las reglamentaciones e instrumentos de control, así como el nuevo enfoque comunitario basado en la progresiva sustitución de la tradicional homologación administrativa de productos por la certificación que realizan empresas y otras entidades, con la correspondiente supervisión de sus actuaciones por los poderes públicos". El art. 12 se refiere a los Reglamentos de Seguridad, disponiendo que los mismos establecerán:

a) Las instalaciones, actividades, equipos o productos sujetos a los mismos.

b) Las condiciones técnicas o requisitos de seguridad que según su objeto deben reunir las instalaciones, los equipos, los procesos, los productos industriales y su utilización, así como los procedimientos técnicos de evaluación de su conformidad con las referidas condiciones o requisitos.

c) Las medidas que los titulares deban adoptar para la prevención, limitación y cobertura de los riesgos derivados de la actividad de las instalaciones o de la utilización de los productos; incluyendo, en su caso, estudios de impacto ambiental.

d) Las condiciones de equipamiento, los medios y capacidad técnica y, en su caso, las autorizaciones exigidas a las personas y empresas que intervengan en el proyecto, dirección de obra, ejecución, montaje, conservación y mantenimiento de instalaciones y productos industriales.

Sin duda, a los efectos que ahora interesan, el desarrollo más importante de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, se ha acometido con el *Real Decreto 1751/1998*, de 31 de julio, que aprobó el *Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)* y sus *Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE)* y crea la *Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios*. El *Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)* y sus *Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE)* tienen por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las instalaciones térmicas de los edificios, destinadas a *atender la demanda de bienestar térmico e higiene* a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, con objeto de *conseguir un uso racional de la energía que consumen*, por consideraciones tanto económicas como de protección al medio ambiente, y teniendo en cuenta a la vez los demás requisitos esenciales que deben cumplirse en los edificios, y todo ello durante un período de vida económicamente razonable.

b) *Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, e Instrucciones técnicas complementarias, aprobadas por Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre*

El preámbulo del Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de gas en

locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, señala que "las vigentes normas sobre instalaciones de gas en edificios habitados, establecidas por la Orden de la Presidencia del Gobierno de 29 de marzo de 1974 precisan ser actualizadas por la necesidad de incorporar los avances tecnológicos producidos desde la citada fecha (...) La Ley 21/1982, de 16 de julio, de Industria, señala, en el apartado 5 de su art. 12, que "los Reglamentos de Seguridad Industrial de ámbito estatal se aprobarán por el Gobierno de la Nación, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas, con competencia legislativa sobre industria, puedan introducir requisitos adicionales sobre las mismas materias cuando se trata de instalaciones radicadas en su territorio" (...) Los preceptos y normas técnicas y de seguridad, así como las especificaciones, diseño y ejecución de las industrias e instalaciones de producción, tratamiento, conducción, almacenamiento, envasado, trasvase, suministro, distribución y utilización de gases combustibles y carburantes, deben tender a garantizar la protección y seguridad de las personas y los bienes, la calidad y fiabilidad en su funcionamiento, la unificación de las condiciones de los suministros y la prestación de un buen servicio".

El referido Real Decreto recoge en su disposición adicional primera que "las disposiciones de seguridad contenidas en el Reglamento y sus anexos, a que se refiere el art. 1, tienen la consideración de *exigencias esenciales de seguridad*, y las recogidas en el apéndice, de instrucciones técnicas complementarias, con la consideración de mínimos, en el sentido de lo dispuesto en el apartado 5 del art. 12 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria (...) En lo no regulado por el apéndice serán de aplicación, en todo caso, las exigencias esenciales establecidas por el Reglamento y sus anexos.

El Reglamento de Instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales tiene por objeto establecer los requisitos esenciales, las medidas de seguridad mínimas y las garantías de buen servicio que se deben observar al proyectar, construir, ampliar, reformar o revisar las instalaciones receptoras de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, así como las exigencias mínimas de los locales donde

se ubiquen los aparatos de gas y las condiciones de su conexión y de su puesta en marcha.

Las Instrucción Técnica Complementaria (ITC) tiene por objeto establecer las características básicas que deberán cumplir los reguladores de presión que formen parte de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, cuya presión máxima de servicio sea igual o inferior a 4 bar, así como sus condiciones de ubicación e instalación.

- c) *Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, sobre pararrayos radiactivos: prohibición de instalación y legalización o retirada de los ya instalados*

El Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, sobre pararrayos radiactivos: prohibición de instalación y legalización o retirada de los ya instalados, señala en su artículo único que a partir de la entrada en vigor del citado Real Decreto queda prohibido el empleo de radioelementos en la fabricación de pararrayos, la importación e instalación de pararrayos que incorporen fuentes radiactivas, así como la importación de fuentes radiactivas destinadas a los mismos.

- d) *Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT'73), aprobado por Real Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre*

El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT'73), aprobado por Real Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, modificado por el Real Decreto 2295/1985, de 9 de octubre, dispone en su art. 1 que el mismo tiene por objeto establecer las condiciones y garantía que deben reunir las instalaciones eléctricas, conectadas a una tensión definida como baja, en relación a:

- La seguridad de las personas y de las cosas.

- El incremento de la fiabilidad en su funcionamiento para mejorar la calidad de los suministros de energía eléctrica.
- La unificación de las características de los suministros eléctricos para simplificar la normalización industrial, necesaria en la fabricación de materiales y aparatos utilizados en esas instalaciones.
- La mejora del rendimiento económico de las inversiones, estableciendo una previsión de dimensiones y capacidad proporcionada al incremento previsible del consumo.

Son calificadas como instalación eléctrica de baja tensión todo conjunto de aparatos y de circuitos asociados en previsión de un fin particular, producción, conversión, transformación, transmisión, distribución o utilización de la energía eléctrica, cuyas tensiones nominales sean iguales o inferiores a 1.000 V para corriente alterna y 1.500 V para corriente continua.

*e) Instrucciones Técnicas Complementarias denominadas MI BT 026, aprobadas por Orden de 31 de octubre de 1973*

Las Instrucciones Técnicas Complementarias denominadas *MI BT 026*, fueron aprobadas por Orden de 31 de octubre de 1973, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (*REBT'73*), aprobado por Real Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre. Posteriormente, por Orden de 13 de enero de 1988, fue modificada la Instrucción Complementaria del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, *MI BT 026*, incorporando las prescripciones de las Directivas 76/117/CEE, 79/196/CEE y 84/47/CEE, relativas a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre el material eléctrico utilizable en atmósfera potencialmente explosiva.

Por *Orden de 24 de julio de 1992*, del Ministerio Industria, Comercio y Turismo, se modifica la Instrucción Técnica Complementaria *MI BT 026* del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión: prescripciones particulares para instalaciones de locales

con riesgo de incendio o explosión, argumentando que "la Directiva del Consejo 90/487/CEE, de 17 de septiembre, modificó la Directiva 79/196/CEE, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre material eléctrico utilizable en atmósfera potencialmente explosiva, provista de determinados sistemas de protección, ampliando su campo de aplicación a los sistemas de protección por encapsulado "m" y de seguridad intrínseca, "i", al tiempo que se añadían las referencias de nuevas normas europeas sobre dichos sistemas y para la pintura por proyección electrostática. Dado que la Instrucción Complementaria MIBTO26 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión recoge, entre otras prescripciones, las relativas al mencionado material eléctrico, se hace necesaria la correspondiente actualización de la Instrucción". La referida Orden modifica el apartado 4.a) de la Instrucción Complementaria MIBTO26 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, relativo a los modos de *protección contra el riesgo de explosión o inflamación que suponen los materiales eléctricos*.

- f) *Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, sobre disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE ascensores*

Con fecha de 29 de junio de 1995, el Parlamento Europeo y el Consejo aprobaron la Directiva 95/16/CE, sobre la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros, relativas a los ascensores, publicada en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas* número L 213, de 7 de septiembre de 1995. En cumplimiento de las obligaciones derivadas del Tratado de Adhesión de España a las Comunidades Europeas, es preciso dictar las disposiciones nacionales precisas que recojan y adapten las previsiones contenidas en la mencionada Directiva a la situación española. El Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, se aprueba las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE ascensores. El referido Real Decreto se aplicará a los ascensores en funcionamiento permanente en edificios ya

construidos o en construcción. Se aplicará también a los componentes de seguridad utilizados en dichos ascensores, que se relacionan en anexo IV.

Los ascensores objeto del Real Decreto 1314/1997 deberán cumplir los requisitos esenciales de seguridad y salud que figuran en el anexo I. Asimismo, los componentes de seguridad a que se refiere el presente Real Decreto deberán cumplir los requisitos esenciales de seguridad y salud que figuran en el anexo I, o permitir que los ascensores en los que se instalen cumplan con dichos requisitos.

El anexo I relativo a los requisitos esenciales de seguridad y salud relativos al diseño y fabricación de los ascensores y de los componentes de seguridad, en sus observaciones preliminares dispone que las obligaciones establecidas por los requisitos esenciales de seguridad y de salud se aplicarán cuando para el ascensor o el componente de seguridad de que se trate exista el riesgo correspondiente al ser utilizado en las condiciones previstas por el instalador del ascensor o el fabricante de los componentes de seguridad. Los requisitos esenciales de seguridad y de salud contenidos en el citado Real Decreto son imperativos. No obstante, dado el actual estado de la técnica, es posible que no se consigan los objetivos que fijan dichos requisitos. En ese caso, y en la medida de lo posible, el ascensor o el componente de seguridad deberá estar diseñado y fabricado para acercarse a dichos objetivos.

### *3. Requisitos relativos a la habitabilidad*

En el marco de la LOE'99 por habitabilidad entendemos un conjunto de factores que van desde las condiciones adecuadas de higiene en sentido estricto hasta los relativos al confort térmico y acústico. Los requisitos básicos de la edificación relativos a la habitabilidad están regulados tanto en la legislación estatal como en la autonómica, sin perjuicio de que los mismos deban estar incorporados, en su día, al Código Técnico de la Edificación.

En este sentido, la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, establece en su art. 30, que el Gobierno velará porque

la vivienda libre reúna los requisitos de calidad adecuados, autorizándole para que dicte las disposiciones oportunas relativas a la *habitabilidad de las viviendas*, seguridad estructural y constructiva de las edificaciones residenciales, adecuación funcional de las viviendas y de sus anejos, adecuación al medio geográfico y social, y adecuación de sus materiales e instalaciones a la normativa vigente. Asimismo, el art. 31 de la citada Ley establece como requisito imprescindible para que una vivienda sea considerada como tal, que disponga de la correspondiente *cédula de habitabilidad*.

En desarrollo de la Ley de Viviendas de Canarias, el Gobierno de Canarias aprueba el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las *condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad*. El objeto del referido Decreto es la regulación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y del procedimiento para la concesión de las cédulas de habitabilidad como documento que acredita el cumplimiento de la normativa contenida en el Reglamento que garantiza la aptitud legal de cualquier edificación para ser destinada a morada humana.

A) *Requisito de higiene, salud y protección del medio ambiente*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse 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.

El art. 51 de la Constitución Española de 1978 dispone que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos. Asimismo promoverán su información y educación, fomentarán sus organizaciones y las oirán en las cuestiones que puedan afectarles. Pues bien, con el fin de dar cumplimiento al citado mandato constitucional se aprobó la Ley 26/1984, de 19 de julio,

*General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.* En virtud del art. 2 de la referida Ley, uno de los derechos básicos de los consumidores y usuarios es el de "*la protección contra los riesgos que puedan afectar su salud o seguridad*". Asimismo, el art. 3 de la Ley 26/1984 dispone que "los productos, actividades y servicios puestos en el mercado a disposición de los consumidores o usuarios, no implicarán riesgos para su salud o seguridad, salvo los usual o reglamentariamente admitidos en condiciones normales y previsibles de utilización (...) Con carácter general, los riesgos susceptibles de provenir de una utilización previsible de los bienes y servicios, habida cuenta de su naturaleza y de las personas a las que van destinados, deben ser puestos en conocimiento previo de los consumidores o usuarios por medios apropiados, conforme a lo indicado en el art. 13, f)".

El apartado j) del número 2 del art. 5 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios dispone, como garantía de la salud y seguridad de las personas, se observará, "*la prohibición de utilizar en la construcción de viviendas y locales de uso público materiales y demás elementos susceptibles de generar riesgos para la salud y seguridad de las personas*".

Por Orden de 29 de febrero de 1944 se determinaron las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas. La condición primera dispone que "toda vivienda familiar se compone, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores".

La condición tercera de la Orden de 29 de febrero de 1944 dispone que toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta, Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior. Cuando una pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

El Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las *condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad*, establece en su anexo, entre otros requisitos, exigencias de iluminación y ventilación:

- *Condiciones de iluminación.* Toda pieza dispondrá de hueco al exterior, de manera que tenga como mínimo una superficie de iluminación de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine. En baños, aseos, vestíbulo, pasillo-distribuidor y despensa-trastero no será de aplicación la anterior condición. Todo hueco abierto a exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 metros.

- *Condiciones de ventilación.* Toda pieza dispondrá de huecos al exterior, de manera que tenga como mínimo una superficie de ventilación de 1/20 de la superficie útil de la pieza que ventile. La ventilación directa al exterior en baños y aseos, tendrá una superficie mínima de 0,25 m<sup>2</sup>. En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente, siempre que se cumplan las condiciones de homologación del sistema. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de 100 cm<sup>2</sup>, dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo. Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm<sup>2</sup>, en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire. En la cocina, sobre el emplazamiento del aparato de cocción se preverá la ubicación de un sistema de evacuación de humos, bien estática o mecánicamente, por conducto independiente. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

a) *NBE-QB-90: Impermeabilización de cubiertas con materiales bituminosos*

El artículo único del Real Decreto 1572/1990, de 30 de noviembre del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aprobó la

Norma Básica de la Edificación NBE QB-90 "Cubiertas con materiales bituminosos" en la que se establece las condiciones exigibles a las cubiertas de los edificios y de las construcciones afines que se realicen con materias impermeabilizantes bituminosos.

La NBE-QB-90 es aplicable a los proyectos, a los materiales impermeabilizantes y a la ejecución de las obras tanto de construcción de edificios de nueva planta, como de ampliación o de reforma de edificios construidos. También debe aplicarse a las operaciones de mantenimiento y conservación de los edificios.

*Los autores de los proyectos deben aplicar esta norma a las soluciones constructivas de las unidades de obra que forman parte de cubiertas con materiales bituminosos; no obstante, podrán adoptar materiales, productos sistemas o procedimientos distintos de los que se contemplan en la norma, siempre que se cumplan los requisitos esenciales establecidos en ella; las soluciones adoptadas deben justificarse técnica y documentalmente en el proyecto de ejecución.*

Antes del inicio de la obra, el director facultativo, si no es el autor del proyecto, debe comprobar si se ha aplicado al mismo la norma de acuerdo con el apartado 1.2.1 de la NBE-QB-90 y redactar las modificaciones que considere necesarias. El director facultativo puede autorizar sistemas o procedimientos distintos de los que figuran en la norma, siempre que las soluciones adoptadas cumplan los requisitos esenciales establecidos en ella. Tanto las modificaciones como su justificación deban quedar reflejadas en el Libro de Órdenes y Asistencias de la obra. El constructor y el aplicador de productos y de materiales para la impermeabilización de cubiertas deben aplicar la norma en lo referente a los materiales que deben utilizarse y a las condiciones de ejecución.

En relación con la aplicación de la norma al mantenimiento y a la conservación de los edificios, el apartado 1.2.4 de la Norma dispone que "*los usuarios de la cubierta o los propietarios del edificio deben aplicar la norma en lo que se refiere a la utilización, el mantenimiento y la conservación de las cubiertas*".

En virtud de lo dispuesto en la NBE-QB-90, los elementos que constituyen la cubierta del edificio deben satisfacer los requisitos esenciales que se indican a continuación:

1) *Estabilidad y resistencia mecánica.* La cubierta y sus componentes deben ser estables y resistentes a las acciones consideradas en el cálculo de la estructura del edificio, y los materiales de recubrimiento deben resistir la acción del viento, de acuerdo con lo que se establece en la vigente NBE-AE Acciones en la Edificación.

2) *Seguridad en caso de incendio.* La resistencia al fuego de la cubierta y de los encuentros de ésta con medianerías o con elementos de compartimentación en sectores, así como las distancias entre lucernarios y huecos verticales, deben ajustarse a lo establecido en la NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

3) *Salubridad.* La cubierta debe proyectarse y construirse de forma tal que se evite la filtración de agua hasta las superficies interiores del edificio de forma tal que se garantice una vida útil de diez años, como mínimo, en condiciones normales de uso y de mantenimiento.

4) *Seguridad de uso.* El perímetro de las cubiertas transitables, cuando la altura de caída sea igual o menor que 25 m. debe estar protegido por antepechos cuya altura sea 0,95 m. como mínimo, o por barandillas cuya altura sea 1 m. como mínimo; si la altura de caída es mayor, las alturas de los antepechos y de las barandillas deben ser, como mínimo, 1,05 y 1,10 m. respectivamente. Las cubiertas no transitables deben permitir el acceso para los trabajos de mantenimiento y de reparación, y en ellas deben disponerse los elementos de seguridad adecuados para la realización de estos trabajos.

5) *Protección contra el ruido.* El aislamiento al ruido aéreo de la cubierta, y si es transitable, el nivel de ruido de impacto en el espacio subyacente debe ajustarse a lo establecido en la NBE-CA Condiciones Acústicas en los Edificios.

6) *Ahorro de energía y protección térmica.* El coeficiente de transmisión térmica de la cubierta debe ajustarse a lo establecido en la NBE-CT Condiciones Térmicas en los Edificios, vigente.

*B) Requisito de protección contra el ruido*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

*a) NBE-CA-88: Condiciones acústicas en los edificios*

La NBE-CA-81 fue aprobada por Real Decreto 1909/1981, de 25 de julio, y que con las posteriores modificaciones del Real Decreto 2215/1982, de 12 de agosto, y la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 29 de septiembre de 1988 pasa a denominarse NBE CA-88 la cual dispone, en su art. 1, que "tiene como objeto establecer las condiciones acústicas mínimas exigibles a los edificios, adecuadas al uso y actividad de sus ocupantes".

La Norma es de aplicación en todo tipo de edificios de nueva planta, destinados a cualquiera de los siguientes usos:

- a) Residencial privado, como viviendas y apartamentos.
- b) Residencial público como hoteles y asilos.
- c) Administrativo y de oficinas, como edificios para la administración pública o privada.
- d) Sanitario, como hospitales, clínicas y sanatorios.
- e) Docentes, como escuelas, Institutos y universidades.

Los edificios de uso no incluido en la anterior clasificación se regirán por su regulación específica. En edificios de varios usos, la norma será de aplicación para cada uno de ellos por separado, debiendo mantenerse la imposición más exigente de las que correspondan, en los elementos constructivos comunes.

*El proyectista podrá adoptar bajo su responsabilidad, procedimientos y soluciones distintas a las que se establecen en esta norma, que deberá justificar en el proyecto de ejecución, en virtud de las condiciones singulares del edificio.*

El art. 2 de la NBE-CA-88, estableció la misma "será de obligatoria observancia en todos los proyectos y construcciones de edificaciones públicas y privadas". En virtud de lo dispuesto en el art. 3 de la referida Norma "*quedan responsabilizados del cumplimiento de esta norma, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, los profesionales que redacten proyectos de ejecución de edificios; las Entidades o instituciones que intervengan en el visado, supervisión o informe de dichos proyectos; los fabricantes y suministradores de materiales; los constructores y los directores facultativos de las obras de edificación, así como las Entidades de control técnico que intervengan en cualquiera de las etapas de este proceso*".

C) *Requisito de ahorro de energía y aislamiento térmico*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

Como se observa este requisito propugna, por un lado, incrementar el confort térmico en los edificios y, por otra, el ahorro energético mediante la utilización racional de la energía necesaria para alcanzar el confort térmico en los edificios.

a) *Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE), aprobado por Real Decreto 1751/1998*

El *Real Decreto 1751/1998*, de 31 de julio, aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) y creó la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios. El preámbulo del citado Real Decreto señala que la experiencia adquirida en la aplicación del Real Decreto 1618/1980, de 4 de julio, que aprobó el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, "desde su promulgación, los

avances tecnológicos habidos en este campo, la nueva distribución de competencias consecuencia del desarrollo del Estado de las Autonomías y, finalmente, la adhesión de España a la Comunidad Europea han hecho necesario elaborar un nuevo reglamento que, sobre la base del anterior, tenga en cuenta las consideraciones anteriores y continúe avanzando en la política de uso racional de la energía, establecida en el Plan de Ahorro y Eficiencia Energética dentro del Plan Energético Nacional 1991-2000, el cual, a su vez, tiene en consideración los objetivos energéticos y medioambientales de la Unión Europea.

El nuevo *Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)* y sus *Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE)* tienen por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las instalaciones térmicas de los edificios, destinadas a *atender la demanda de bienestar térmico e higiene* a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, con objeto de *conseguir un uso racional de la energía que consumen*, por consideraciones tanto económicas como de protección al medio ambiente, y teniendo en cuenta a la vez los demás requisitos esenciales que deben cumplirse en los edificios, y todo ello durante un período de vida económicamente razonable.

El objetivo así enunciado ha de permitir, según dispone el art. 2 del RITE que las instalaciones térmicas de los edificios tengan la fiabilidad que se espera de ellas y a estos efectos se respetarán los siguientes principios y requisitos en los términos que establecen las instrucciones técnicas complementarias"

1) *Bienestar térmico e higiene*. Las instalaciones objeto de este reglamento tienen como fin principal la obtención de un ambiente interior, térmico, de calidad de aire y de condiciones acústicas, y una dotación de agua caliente sanitaria que sean aceptables para el ser humano durante el desarrollo de sus actividades.

2) *Seguridad*. En relación con el objetivo de la seguridad de utilización, además de lo que se prescribe en este reglamento y sus instrucciones técnicas complementarias al respecto, se deberá cumplir también con lo establecido en las reglamentaciones

aplicables sobre instalaciones de protección en caso de incendio, así como en otras reglamentaciones en lo concerniente a seguridad relativa a: instalaciones y aparatos a presión, instalaciones de combustibles, instalaciones eléctricas, instalaciones y aparatos que utilizan gas como combustible y, por último, instalaciones frigoríficas.

3) *Demanda energética.* En relación con el uso racional de la energía, se deberá tener en cuenta que el consumo de energía causado por el funcionamiento de estas instalaciones está condicionado por un gran número de factores que afectan la demanda energética, tales como la calidad térmica de la envolvente, la distribución de los espacios interiores en función de su utilización, las cargas térmicas interiores, los criterios de diseño de los subsistemas que componen la instalación, tanto en lo relativo a la producción de los fluidos portadores como a la zonificación de los espacios, la flexibilidad de funcionamiento, el control de cada subsistema, etc., y finalmente los criterios de explotación, especialmente el régimen de ocupación de los espacios y el servicio de mantenimiento.

4) *Consumo energético.* La eficiencia con que esa demanda de energía está satisfecha y, por lo tanto, el consumo de energía de tipo convencional depende, a su vez, de otra serie de factores, entre los que cabe citar el rendimiento de todos y cada uno de los equipos que componen la instalación, la utilización de energías residuales, el aprovechamiento de energías procedentes de fuentes gratuitas, el empleo de plantas de cogeneración, el uso de sistemas de enfriamiento evaporativo, directo o indirecto y, en general, el empleo de todos aquellos sistemas, aparatos y dispositivos que permitan la reducción y contabilización del consumo de energía procedente de fuentes convencionales, que redunde en un uso más racional de la energía.

5) *Mantenimiento.* En el contexto de las consideraciones anteriores, por medio del reglamento se persigue el diseño de sistemas eficientes y, a través del mantenimiento, la permanencia en

el tiempo del rendimiento de las instalaciones y de todos sus componentes al valor inicial. *Protección al medio ambiente.*

Por último, un uso racional y eficiente de la energía consumida por las instalaciones a lo largo de su vida útil tiene como consecuencia directa una mejor protección del medio ambiente por, entre otros, la efectiva reducción de las emisiones de dióxido de carbono.

Todo proyecto de ejecución de un edificio de nueva planta, en el que se prevean algunas de las instalaciones objeto del RITE, debe incluir lo indicado en la correspondiente instrucción técnica, así como fijar las dimensiones y características de los locales destinados a alojar los equipos que requiera la instalación. Para extender visado de un proyecto, los colegios profesionales comprobarán que en su Memoria figure lo indicado en el artículo anterior. Los organismos que, preceptivamente, extiendan visado técnico sobre proyectos comprobarán, además, que lo reseñado en dicho art. se ajusta a este Reglamento. Las instalaciones sujetas al RITE se desarrollarán como parte del proyecto general del edificio o en forma de uno o varios proyectos específicos, que cumplirán en ambos casos, lo especificado en las instrucciones técnicas. Los proyectos específicos se realizarán por técnicos competentes, que cuando sean distintos del autor del proyecto de edificación deben actuar coordinadamente con él y entre ellos. Las instalaciones se ajustarán a lo indicado en el RITE y sus ITE que lo desarrollan. *El autor del proyecto podrá adoptar, en su caso, soluciones técnicas diferentes a las exigidas, que no impliquen una disminución de las exigencias mínimas de este reglamento, siempre que su necesidad, derivada de la singularidad del proyecto, quede suficientemente justificada, técnica y documentalmente.*

Una vez realizadas con resultados satisfactorios las pruebas finales en presencia del director de la instalación cuando sea preceptiva la realización de proyecto según el apartado 3 de este artículo, se procederá al acto de recepción provisional de la instalación, con el que se dará por finalizado el montaje de la misma. Para la recepción provisional, el director de la instalación en su caso, y el instalador autorizado de la Empresa instaladora suscribirán

el certificado de la instalación, en el que se hará constar los datos que se especifiquen en la instrucción técnica complementaria correspondiente. En el momento de la recepción provisional, la empresa instaladora debe entregar al director de la instalación la documentación que se determine en la respectiva instrucción técnica complementaria. Transcurrido el plazo de garantía, que será de doce meses de servicio si en el contrato no se estipula otro de mayor duración, la recepción provisional se transformará en recepción definitiva, salvo que por parte del titular haya sido cursada alguna reclamación antes de finalizar el período de garantía.

En aplicación del art. 17 del RITE'98, los *titulares o usuarios* de las instalaciones sujetas al mismo deben tener presentes las normas de seguridad y uso racional de la energía que correspondan en cada caso. El titular o usuario será responsable del cumplimiento de este Reglamento y de sus instrucciones técnicas complementarias, en lo que se refiere a funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12.1.c) de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

#### *b) NBE-CT-79: Condiciones térmicas en los edificios*

El Real Decreto 2429/1979, de 7 de julio, en su art. 1 aprueba la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios, que figura como anexo al referido Real Decreto. La NBE-CT-79, según prescribe el art. 2 del Real Decreto, es de obligatoria observancia en todos los proyectos de edificaciones públicas o privadas. La disposición final primera del Real Decreto dispone que quedan derogadas las disposiciones que se opongan a lo establecido en este Real Decreto, y en especial los arts. 4 y 5 del Decreto 1490/1975, de 12 de junio, sobre medidas para reducir el consumo de energía en los edificios.

La NBE-CT-79 tiene como objeto establecer las condiciones térmicas exigibles a los edificios, así como los datos que condicionan su determinación.

El Artículo 2 de la NBE-CT-79 dispone que la misma es de aplicación en todo tipo de edificios de nueva planta. Se excluyen

del campo de aplicación de esta NBE aquellas edificaciones de nueva planta que por sus características de utilización deben permanecer abiertas. *Salvo en el caso de edificios de viviendas, el proyectista podrá adoptar, bajo su responsabilidad, medidas distintas a las que se establecen en esta Norma, que deberá justificar en el proyecto en virtud de las condiciones singulares del edificio, y siempre que, manteniéndose las condiciones ambientales exigidas en la Norma, el edificio no requiera mayor consumo de energía.*

El art. 21 de la NBE-CT-79 dispone que la documentación técnica del *proyecto de ejecución del edificio* deberá expresarse y justificarse el cumplimiento de las condiciones térmicas que la referida norma fija. El art. 22 de la NBE-CT-79 exige que el *constructor* realizará y comprobará los pedidos de los materiales aislantes de acuerdo con las especificaciones del proyecto de ejecución. *La dirección facultativa de la obra* comprobará que los materiales recibidos en obra por el constructor reúnen las características exigidas en el proyecto de ejecución, realizando como mínimo los ensayos y comprobaciones especificados en el Pliego de Condiciones Técnicas, con la frecuencia establecida en el mismo. Finalmente, el art. 23 de la NBE-CT-79 precisa que la *dirección facultativa* comprobará que la ejecución de la obra se realiza de acuerdo con las especificaciones del proyecto de ejecución, realizando como mínimo los controles especificados en el Pliego de Condiciones Técnicas y con la frecuencia establecida en el mismo. Cualquier modificación que pueda introducirse durante la ejecución quedará reflejada en el proyecto final de ejecución sin que en ningún caso dejen de cumplirse las exigencias mínimas señaladas en esta Norma.

En virtud del art. 3 del Real Decreto 2429/1979, quedan *responsabilizados del cumplimiento* de la NBE-CPI-96, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, *los profesionales que redacten proyectos de ejecución de edificios*, las Entidades o Instituciones que intervengan en el visado, supervisión e informe de dichos proyectos; los fabricantes y suministradores de los materiales aislantes que se empleen en los cerramientos, los constructores y los *Directores facultativos* de las obras de edificación,

así como las Entidades de control técnico que intervengan en cualquiera de las etapas de este proceso.

En aplicación del art. 5 del citado Real Decreto, se considerará como falta muy grave el incumplimiento de esta norma básica, a los efectos de lo establecido en los arts. 153, C, 4, del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, de 24 de julio de 1968, y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

#### *D) Otros aspectos funcionales*

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que cumplan otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.