

# Derecho de la edificación y contrato de obra



## ÍNDICE

### DERECHO DE LA EDIFICACIÓN Y CONTRATO DE OBRA

<b>I. Derecho de la edificación</b> .....	15
<b>1. Cuestiones generales</b> .....	15
<b>2. Normativa aplicable</b> .....	18
Estatal .....	18
Cesión de competencias a las Comunidades Autónomas .....	31
Normativa Autonómica .....	35
Normas UNE .....	43
<b>3. Ámbito de la LOE y el CTE</b> .....	46
Concepto de edificación a efectos de la LOE y el CTE .....	46
Nueva construcción .....	49
Ampliación, modificación, reforma o rehabilitación .....	50
Intervención total en edificaciones catalogadas protegidas .....	53
Normativa autonómica .....	55
<b>4. Agentes de la edificación</b> .....	57
Tipos legales y obligaciones .....	57
Relación jurídica .....	103
<b>5. Requisitos básicos de la edificación</b> .....	122
Concepto .....	122
Código Técnico y normas básicas de la edificación .....	123
Relativos a la funcionalidad .....	126
Relativos a la seguridad .....	136

Relativos a la habitabilidad .....	142
Eficiencia energética .....	151
Normativa autonómica .....	155
<b>6. Elementos de construcción .....</b>	<b>157</b>
Aire acondicionado .....	157
Antenas y sistema de telecomunicaciones .....	159
Ascensores .....	167
Calefacción .....	179
Cimentaciones .....	183
Conducciones y canalizaciones .....	184
Cubiertas .....	195
Elementos de cierre y revestimientos exteriores .....	196
Escaleras .....	197
Fachadas .....	200
Garajes .....	203
Instalaciones de detección y prevención de incendios y pararrayos .....	206
Jardines y parques .....	207
Muros exteriores, fosos y pozos .....	208
Pilares, vigas, forjados y muros de carga .....	209
Pozos y fosos .....	210
Piscinas y zonas recreativas .....	211
Recintos destinados a depósitos o contadores .....	213
Sistemas de ventilación o evacuación de humos .....	217
Sótanos .....	217
Terrazas o azoteas .....	218
Vados .....	219

<b>7. Construcciones con normativa especial .....</b>	<b>221</b>
<b>Aeropuertos .....</b>	<b>221</b>
<b>Alojamientos turísticos .....</b>	<b>222</b>
<b>Cementerios .....</b>	<b>228</b>
<b>Edificios para espectáculos públicos .....</b>	<b>230</b>
<b>Edificios para usos docentes .....</b>	<b>234</b>
<b>Edificios públicos .....</b>	<b>236</b>
<b>Estaciones de servicio .....</b>	<b>237</b>
<b>Instalaciones sanitarias; hospitales .....</b>	<b>239</b>
<b>Instalaciones deportivas .....</b>	<b>241</b>
<b>Instalaciones de defensa .....</b>	<b>245</b>
<b>Mataderos .....</b>	<b>246</b>
<b>Vías de comunicación .....</b>	<b>247</b>
<b>Viviendas protegidas .....</b>	<b>250</b>
<b>Vertederos .....</b>	<b>259</b>
<b>8. Limitaciones a la edificación derivada de las relaciones de     vecindad .....</b>	<b>261</b>
<b>Distancias en materia de luces y vistas .....</b>	<b>261</b>
<b>Distancia de construcciones e instalaciones .....</b>	<b>263</b>
<b>Desagüe de los edificios .....</b>	<b>266</b>
<b>Inmisiones .....</b>	<b>268</b>
<b>Medianería .....</b>	<b>279</b>
<b>Paso temporal por obras .....</b>	<b>282</b>
<b>9. Derecho de superficie .....</b>	<b>285</b>
<b>Cuestiones generales .....</b>	<b>285</b>
<b>Constitución .....</b>	<b>288</b>
<b>Contenido .....</b>	<b>290</b>

Extinción .....	293
10. Edificación en suelo ajeno, la accesión invertida .....	294
Concepto .....	294
Requisitos .....	296
Efectos .....	297
Especialidades en la legislación catalana .....	299
11. Derecho de vuelo o sobreelevación .....	300
12. Aprovechamiento del subsuelo .....	304
II. Contrato de obra .....	305
1. Concepto .....	305
2. Normativa aplicable .....	306
3. Tipos .....	308
De ejecución de obra .....	308
Con suministro de materiales .....	309
Por unidad de medida .....	310
Otros .....	311
4. Elementos personales .....	314
5. Elementos formales .....	319
6. El proyecto de obra .....	320
Cuestiones generales .....	320
Obligatoriedad .....	321
Contenido .....	322
Fases del proyecto .....	335
Proyecto general y proyectos parciales .....	338
Proyecto y licencia de obras .....	338
Efectos .....	340
Visado por los colegios profesionales .....	342

Consulta del proyecto de obra .....	343
El replanteo .....	345
Innovaciones en el proyecto .....	345
Derecho de resolución .....	351
Regulación autonómica .....	353
7. Declaración de obra nueva .....	360
Cuestiones generales .....	360
Inscripción de obras nuevas .....	361
8. Licencias y autorizaciones administrativas .....	369
Cuestiones generales .....	369
Licencia de obra .....	370
Relación entre licencia de obra y licencia de actividad .....	412
Certificación final de la obra .....	415
Licencia de actividad .....	417
Licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad .....	426
Autorizaciones administrativas .....	444
9. El certificado fiscal .....	449
10. Plazo de ejecución .....	450
Cuestiones generales .....	450
Efectos del retraso en la finalización .....	451
Las cláusulas penales .....	454
11. Riesgos del contrato .....	458
Destrucción de la obra .....	458
Mora accipiendi .....	461
Pérdida fortuita de materiales empleados .....	461
Aumento de costes .....	462
12. Seguros exigibles .....	464

Riesgos cubiertos .....	464
Exclusión del autopromotor .....	469
Condiciones de los seguros de daños materiales .....	471
Condiciones de los seguros de caución .....	472
Imposibilidad de resolver o rescindir el contrato .....	473
Importe mínimo del capital asegurado .....	474
Pago de la indemnización o reparación de los daños .....	475
Consecuencias del incumplimiento .....	475
Franquicias y limitaciones de responsabilidad del asegurador .....	477
Daños no cubiertos .....	478
Inscripción registral .....	479
Especialidades autonómicas .....	480
<b>13. Aumento de obra .....</b>	<b>481</b>
Concepto .....	481
Consentimiento del dueño de la obra .....	482
Efectos .....	485
<b>14. El precio .....</b>	<b>488</b>
Cuestiones generales. Precio cierto .....	488
Sistemas de fijación .....	489
Indeterminación .....	492
Cláusula de retención .....	493
Cláusula de revisión de precios .....	494
Cláusula "rebus sic stantibus" .....	496
El beneficio industrial .....	497
Gastos de Seguridad e Higiene .....	499
Trabajos fuera de presupuesto .....	500
El momento de pago .....	500



Obligado al pago .....	505
Lugar de pago .....	509
Privilegio del crédito refaccionario .....	509
15. La subcontratación .....	515
Cuestiones generales .....	515
Admisibilidad .....	517
Regulación legal .....	518
La acción directa frente al comitente de la obra .....	526
Régimen de responsabilidades .....	530
16. Cesión del contrato .....	537
Cuestiones generales .....	537
Mortis causa .....	538
Inter vivos .....	539
17. Verificación de la obra. Control de calidad .....	541
Concepto y naturaleza .....	541
Responsable .....	544
Efectos .....	545
18. Aprobación de la obra .....	546
19. Contratos a satisfacción del dueño de la obra .....	547
Concepto y regulación legal .....	547
El juicio pericial .....	548
La aprobación por un tercero .....	549
Efectos .....	550
20. Control de calidad de la obra .....	551
21. Entrega de la obra .....	553
22. Recepción de la obra .....	556
Concepto .....	556

Diferencia con la entrega .....	557
Forma .....	558
Plazo .....	563
Acta de recepción .....	564
Posibilidad de rechazo .....	565
Efectos .....	566
<b>23. Documentación de la obra ejecutada .....</b>	<b>568</b>
<b>24. Defectos constructivos .....</b>	<b>571</b>
Cuestiones generales .....	571
La cuestión en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación .....	573
Vicios ruinógenos según el art. 1591 C.Civil .....	583
La relación entre el 1591 C. Civil y la LOE .....	594
Legitimación activa .....	596
Sujetos responsables .....	600
Responsabilidad individual .....	623
Responsabilidad solidaria .....	625
Responsabilidad por el hecho ajeno .....	635
Litisconsorcio .....	636
Prueba de los vicios o defectos constructivos .....	640
La concreción de la responsabilidad en cuotas porcentuales .....	643
Causas de exclusión de responsabilidad .....	645
Efectos de la declaración de responsabilidad .....	646
Las condenas de futuro .....	653
Responsabilidad penal .....	655
<b>25. Incumplimientos contractuales .....</b>	<b>656</b>
Concepto .....	656
Relación con la responsabilidad por ruina .....	660

<b>Modo de exigencia de la responsabilidad</b> .....	664
<b>Legitimación activa</b> .....	667
<b>Legitimación pasiva</b> .....	668
<b>Prescripción de las acciones</b> .....	669
<b>Efectos</b> .....	673
<b>Supuestos</b> .....	676
<b>26. Responsabilidad extracontractual</b> .....	686
<b>En relación con los trabajadores</b> .....	686
<b>Respecto de terceros</b> .....	689
<b>Daños en edificios o terrenos colindantes</b> .....	692
<b>Responsables</b> .....	695
<b>27. Resolución del contrato</b> .....	697
<b>28. Desistimiento unilateral del comitente</b> .....	702
<b>29. Extinción y liquidación del contrato</b> .....	704
<b>30. Otras causas de extinción del contrato</b> .....	707
<b>Muerte del contratista</b> .....	707
<b>Imposibilidad sobrevenida de ejecución</b> .....	709



# I

## Derecho de la edificación

### 1. Cuestiones generales

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE). Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. El art. 47 CE es el punto de arranque de la legislación española en materia de edificación. Y este es el objetivo con el que nace la LOE, respondiendo a la idea de aglutinar en un texto los aspectos fundamentales de las obras ante la dispersión normativa vigente, que aún así evidencia lagunas (Sentencia del TS de 31 de marzo de 2000).

La edificación no sólo es uno de los principales sectores económicos, sino que además implica 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, tal y como señala la Exposición de motivos LOE.

El objetivo prioritario de la LOE es regular el *proceso de la edificación*, actualizando la configuración legal de los agentes que intervienen en la construcción, fijando sus obligaciones de una manera mucho más precisa y actual, para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios. Así se determina en el art. 1 LOE, señalando que el fin de la norma es el de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios. Eso sí, el legislador no ha pretendido que la LOE regule exclusivamente el proceso de edificación. Así, cuando las Administraciones públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones públicas actúen como agentes del proceso de la edificación se regirán por lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones públicas y en lo no contemplado en la misma por las disposiciones de esta Ley, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria. De la misma manera, la prevención de riesgos laborales se regirá por su legislación específica. Y, aunque no venga indicado en dicho precepto, pero sí en la disp. final 1ª, la legislación de la CCAA, cuyos derechos civiles, forales o especiales

existentes quedan respetados, máxime al gozar de competencia exclusiva en materia de urbanismo, según la Sentencia del TC de 20 de marzo de 1997.

¿Y cuál es entonces el ámbito de aplicación de esta ley? Pues lo que llama *proceso de edificación* y que concibe como la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente. Construir, edificar y no derribar, así como mantener y conservar. Ese es el objetivo regulador de esta ley. Pero no todo obra. Esa nota de permanencia, de vocación de estabilidad de la obra, junto con el uso al que se destina -aunque esto no es del todo así- son los requisitos que también exige la ley, sin que le importe que la obra sea de titularidad pública o privada.

No todo obra, decíamos. La ley indica a qué edificaciones va destinada la normativa e incluye bajo su ámbito las de nueva construcción, excepto aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta; las que alteren la configuración arquitectónica de los edificios por reforma o rehabilitación, así como las que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o con 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. Por lo demás, se consideraran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Así que, al menos aparentemente, no sólo ha de ser una de estas obras las que deben de acometerse para que queden bajo la aplicación de la Ley, sino que el resultado sea uno de los que el art. 2 LOE indica. Y se dice aparentemente, pues el último de sus apartados implica que el uso de la edificación es indiferente a los fines de la LOE. Así, la edificación deberá destinarse a uso administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural, aeronáutico, agropecuario, energético, hidráulico, 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 y, con carácter residual a cualesquiera otros usos que no estén expresamente relacionados en los anteriores, apartado que convierte en inútil los dos anteriores del precepto, que se redacta así por el legislador a la vista de que este precepto marca las obligaciones de titulaciones de los agentes y sus responsabilidades.

La LOE quiere garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente y con ese fin detalla, ya en el Capítulo 2, al margen de las disposiciones generales, aunque bien podría haber sido una de ellas, cuáles son las exigencias técnicas y administrativas de la edificación, distinguiendo entre la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad.

Así y en cuanto al primero y siguiendo los términos legales, bastante descriptivos, los edificios deberán ser 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. Serán accesibles, 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. Dispondrán de acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica y facilitarán el acceso de los servicios postales mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos.

En cuanto a la seguridad, se proyectarán y ejecutarán de tal forma que no se produzcan en él daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales ni que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Los ocupantes podrán desalojar el edificio en condiciones seguras, estableciéndose mecanismos que permitan la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. Además, se construirán de tal forma que el edificio no suponga riesgo de accidente para las personas (Sentencia de AP Córdoba de 31 de marzo de 2003).

Y en cuanto a la habitabilidad, 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. Se protegerá al usuario contra el ruido, de tal forma que percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. Se ahorrará energía y se construirá con aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Y, a modo de cláusula general, se cuidarán cualesquiera otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio (Sentencias de AP Jaén de 1 de junio de 2001 y de AP Córdoba de 25 de julio de 2002).

Por lo demás, señalar que conforme a la disp. trans. 1ª LOE y a la disp. final 4ª LOE, la Ley se aplica a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor, a saber, a los seis meses de su publicación en el BOE, el 6 de mayo de 2000, salvo las Disposiciones que indica en lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa.

Al respecto de lo anterior, si bien la Ley contempla supuestos más detallados que el art. 1591 CC, lo cierto es que la doctrina jurisprudencial específica de la nueva legislación no abunda y la mayoría de las sentencias aplican el precepto del CC. Eso sí, dicha doctrina resulta de plena aplicación a los casos de la LOE, que incluso se puede

afirmar que muchos de sus artículos no dejan de ser plasmación de la hermenéutica judicial del art. 1591 CC (Sentencia del TS de 17 de diciembre de 1997).

Por su parte, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, regula las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la LOE. Así, establece dichas exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos, establecidos en el art. 3 LOE:

- Seguridad estructural,
- Seguridad en caso de incendio,
- Seguridad de utilización y accesibilidad,
- Higiene, salud y protección del medio ambiente,
- Protección contra el ruido,
- Ahorro de energía y aislamiento térmico.

Los requisitos básicos relativos a la funcionalidad y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica, salvo los vinculados a la accesibilidad de personas con movilidad o comunicación reducidas, que se desarrollan en el CTE (art. 1 Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

## 2. Normativa aplicable

### *Estatal*

#### A) Internacional

Podría comenzarse por el marco, por los límites y, a su vez, por los objetivos esenciales. El art. 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183ª Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948, dispone que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.



Por su parte, el art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de 19 de diciembre de 1966, establece que los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento. Resultan también de interés el Convenio de Roma de 1980 sobre obligaciones contractuales y las Directivas 2002/65, 94/47, 67/43 y, entre otras, la 85/384 CEE, que considera que revisten un interés público la creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado.

## B) Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación

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

Resulta aplicable a a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor; es decir, a partir del 6 de mayo de 2000, ya que en función de la disp. final 4ª LOE, dicha entrada en vigor se produjo a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (6 de noviembre de 1999), salvo sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primera por lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda, y final tercera que entraron en vigor el día siguiente al de dicha publicación.

Dentro de su ámbito de aplicación, (art. 2 LOE) regula:

- Las exigencias técnicas y administrativas de la construcción (Capítulo 2 LOE), estableciendo los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios de tal forma que la garantía para proteger a los usuarios se asienta 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 concepto y funciones de los agentes de la edificación (Capítulo 3 LOE); enumerando las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, de las que se derivan sus responsabilidades, configurándose el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir. Dentro de las actividades del constructor se hace mención especial a la figura del jefe de obra, así como a la obligación de formalizar las subcontrataciones que en su caso se establezcan.

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

- Las responsabilidades de cada uno de ellos y las garantías por vicios o defectos constructivos (Capítulo 4 LOE).

## C) Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Código Técnico de la Edificación

El BOE de 28 de marzo de 2006, publicó el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), que en virtud de su disp. final 4ª, entró en vigor el día siguiente, es decir, el 29 de marzo.

Con esta publicación se dio cumplimiento, con cierto retraso, a lo establecido en la disp. final 2ª LOE, que autorizaba al Gobierno para que, mediante Real Decreto, aprobara un Código Técnico de la Edificación en el que se establecieran las exigencias básicas que deben cumplirse en los edificios, en relación con los requisitos básicos relativos a la seguridad y a la habitabilidad, enumerados en los apartados b) y c) del art. 3.1 LOE, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente. En este sentido, hay que tener en cuenta la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, que regula la responsabilidad de los operadores de prevenir, evitar y reparar los daños medioambientales.

Ha de tenerse en cuenta también el Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, por el que se crea el Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación, por el que se crea el Consejo para Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación. Este órgano está encargado de impulsar el desarrollo y actualización permanente del Código Técnico de la Edificación, en atención a la evolución técnica y a las necesidades de la sociedad, elaborando propuestas y recomendaciones sobre las estrategias políticas y medidas pertinentes en materia de sostenibilidad, innovación y calidad de la edifi-

cación. Las funciones del Consejo se encuentran reguladas en el art. 2 Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, por el que se crea el Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación.

## Estructura

El CTE se ordena en dos partes:

1) La primera contiene las disposiciones y condiciones generales de aplicación del CTE y las exigencias básicas que deben cumplir los edificios.

Además, la parte primera incluye también tres anejos, dedicados a regular el contenido del proyecto; la documentación del seguimiento de la obra, tanto la exigida reglamentariamente, como la documentación del control realizado a lo largo de la obra; y la Terminología, indicando que a efectos de aplicación del CTE, los términos que figuran en dicho Anejo III deben utilizarse conforme al significado y a las condiciones que se establecen para cada uno de ellos.

2) La segunda está formada por los denominados Documentos Básicos, en adelante DB, para el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE. Estos Documentos, basados en el conocimiento consolidado de las distintas técnicas constructivas, se actualizarán en función de los avances técnicos y las demandas sociales y se aprobarán reglamentariamente.

Los DB contienen:

a) La caracterización de las exigencias básicas y su cuantificación, en la medida en que el desarrollo científico y técnico de la edificación lo permite, mediante el establecimiento de los niveles o valores límite de las prestaciones de los edificios o sus partes, entendidas dichas prestaciones como el conjunto de características cualitativas o cuantitativas del edificio, identificables objetivamente, que determinan su aptitud para cumplir las exigencias básicas correspondientes; y

b) Unos procedimientos cuya utilización acredita el cumplimiento de aquellas exigencias básicas, concretados en forma de métodos de verificación o soluciones sancionadas por la práctica. También podrán contener remisión o referencia a instrucciones, reglamentos u otras normas técnicas a los efectos de especificación y control de los materiales, métodos de ensayo y datos o procedimientos de cálculo, que deberán ser tenidos en cuenta en la redacción del proyecto del edificio y su construcción.

Los Documentos Básicos son los siguientes:

a) «DB SI Seguridad en caso de Incendio ».

b) «DB SU Seguridad de Utilización ».

c) «DB HE Ahorro de energía ». La exigencia básica de limitación de la demanda HE 1 se aplicará obligatoriamente cuando no se haya optado por aplicar la disposición citada en el apartado 1.a) de la disposición transitoria segunda.

d) «DB SE Seguridad Estructural ».

e) «DB SE-AE Acciones en la Edificación ».

f) «DB SE-C Cimientos » aplicado conjuntamente con los «DB SE Seguridad Estructural» y «DB SE-AE Acciones en la Edificación».

g) «DB SE-A Acero » aplicado conjuntamente con los «DB SE Seguridad Estructural» y «DB SE-AE Acciones en la Edificación».

h) «DB SE-F Fábrica » aplicado conjuntamente con los «DB SE Seguridad Estructural» y «DB SE-AE Acciones en la Edificación».

i) «DB SE-M Madera » aplicado conjuntamente con los «DB SE Seguridad Estructural» y «DB SE-AE Acciones en la Edificación».

j) «DB HS Salubridad ».

El CTE habilita a la Ministra de Vivienda (en buena técnica legislativa hubiera sido más acertado referirse al Ministerio de Vivienda u órgano que lo sustituya en sus competencias) para que apruebe, mediante Orden ministerial, las modificaciones y revisiones periódicas que sean necesarias de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación, así como la organización y funcionamiento del Registro General de Código Técnico de la Edificación, y cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y el cumplimiento de lo establecido en este Real Decreto. De hecho recientemente se ha publicado la Orden VIV/984/2009, de 15 de abril, por la que se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

Como complemento de los Documentos Básicos, de carácter reglamentario, incluidos en el CTE y con el fin de lograr una mayor eficacia en su aplicación, se crean los Documentos Reconocidos del CTE, definidos como documentos técnicos, sin carácter reglamentario, que cuentan con el reconocimiento del Ministerio de Vivienda que mantendrá un registro público de los mismos.

Los Documentos Reconocidos podrán tener el contenido siguiente:

a) Especificaciones y guías técnicas o códigos de buena práctica que incluyan procedimientos de diseño, cálculo, ejecución, mantenimiento y conservación de productos, elementos y sistemas constructivos.

b) Métodos de evaluación y soluciones constructivas, programas informáticos, datos estadísticos sobre la siniestralidad en la edificación u otras bases de datos.

c) Comentarios sobre la aplicación del CTE; o

d) Cualquier otro documento que facilite la aplicación del CTE, excluidos los que se refieran a la utilización de un producto o sistema constructivo particular o bajo patente.

## Ámbito de aplicación

El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia a autorización legalmente exigible.

El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

Serán responsables de la aplicación del CTE los agentes que participan en el proceso de la edificación, según lo establecido en el Capítulo 3 LOE.

No será de aplicación a las obras de nueva construcción y a las obras en los edificios existentes que tengan solicitada la licencia de edificación a la entrada en vigor del presente Real Decreto.

## Derogación normativa

Además de la derogación general de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo en él establecido, el CTE deroga expresamente las disposiciones siguientes:

- a) Real Decreto 1650/1977, de 10 de junio, sobre Normativa de Edificación.
- b) Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE CT-79 «Condiciones térmicas de los edificios».
- c) Real Decreto 1370/1988, de 11 de noviembre, de modificación parcial de la Norma MV-1962 «Acciones en la Edificación» que pasa a denominarse NBE AE-88 «Acciones en la Edificación».

d) Real Decreto 1572/1990, de 30 de noviembre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE QB-90 «Cubiertas con materiales bituminosos» y Orden del Ministerio de Fomento, de 5 de julio de 1996, por la que se actualiza el apéndice «Normas UNE de referencia» de la Norma Básica de la Edificación NBE QB-90.

e) Real Decreto 1723/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE FL-90 «Muros resistentes de fábrica de ladrillo».

f) Real Decreto 1829/1995, de 10 de noviembre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-EA-95 «Estructuras de acero en edificación».

g) Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96 «Condiciones de protección contra incendios de los edificios» EDL1996/16751.

h) Orden de 9 de diciembre de 1975, por la que se aprueban las «Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua».

i) Arts. 2 a 9, ambos inclusive, y los arts. 20 a 23, ambos inclusive, excepto el art. 20.2 y el art. 22.3 del Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

## Régimen transitorio

Sin perjuicio de la derogación expresa aludida, el CTE establece el siguiente régimen de aplicación transitoria para las disposiciones siguientes:

1. Durante los seis meses posteriores a la entrada en vigor de este Real Decreto podrán continuar aplicándose, las siguientes disposiciones:

a) Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE CT-79 «Condiciones térmicas de los edificios».

b) Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96 «Condiciones de protección contra incendios de los edificios».

2. Durante los doce meses posteriores a la entrada en vigor de este Real Decreto podrán continuar aplicándose las siguientes disposiciones:

a) Real Decreto 1370/1988, de 11 de noviembre, de modificación parcial de la Norma MV-1962 «Acciones en la Edificación» que pasa a denominarse NBE AE-88 «Acciones en la Edificación».

b) Real Decreto 1723/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE FL-90 «Muros resistentes de fábrica