

Aplicación	Denominación	Importe — Pesetas
Artigo 60.	<i>Programa 512.A «Xestión e infraestrutura de recursos hidráulicos»</i> Investimento novo en infraestrutura e bens destinados ó uso xeral:	
Concepto 604.	Obrigacións dos exercicios 1997 e 1998	858.100.000
Artigo 61.	Investimento de reposición en infraestrutura e bens destinados ó uso xeral:	
Concepto 614.	Obrigacións dos exercicios 1997 e 1998	5.906.100.000
Artigo 62.	Investimento novo asociado ó funcionamento operativo dos servizos:	
Concepto 624.	Obrigacións dos exercicios 1997 e 1998	57.100.000
Total créditos extraordinarios		6.946.700.000

21567 LEI 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación. («BOE» 266, do 6-11-1999.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

O sector da edificación é un dos principais sectores económicos con evidentes repercusións no conxunto da sociedade e nos valores culturais que entraña o patrimonio arquitectónico e, sen embargo, carece dunha regulación acorde con esta importancia.

Así, a tradicional regulación do solo contrasta coa falta dunha configuración legal da construción dos edificios, basicamente establecida a través do Código civil e dunha variedade de normas que en conxunto sofren graves lagoas na ordenación do complexo proceso da edificación, tanto respecto á identificación, obrigas e responsabilidades dos axentes que interveñen nel, como no que se refire ás garantías para protexe-lo usuario.

Por outra parte, a sociedade demanda cada vez máis a calidade dos edificios e iso incide tanto na seguridade estrutural e a protección contra incendios coma noutros aspectos vinculados ó benestar das persoas, como a protección contra o ruído, o illamento térmico ou a accesibilidade para persoas con mobilidade reducida. En todo caso, o proceso de edificación, pola súa directa incidencia na configuración dos espazos, implica sempre un compromiso de funcionalidade, economía, harmonía e equilibrio ambiental de evidente relevancia desde o punto de vista do interese xeral; así se recolle na Directiva 85/384/CEE da Unión Europea, cando declara que «a creación arquitectónica, a calidade das construcións,

a súa inserción harmoniosa no contorno, o respecto das paisaxes naturais e urbanas, así como do patrimonio colectivo e privado, revisten un interese público».

Respondendo a esta orde de principios, a necesidade, por unha parte, de dar continuidade á Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións, ordenando a construción dos edificios, e de superar, por outra, a discrepancia existente entre a lexislación vixente e a realidade pola insuficiente regulación actual do proceso da edificación, así como de establecer-lo marco xeral no que poida fomentarse a calidade dos edificios e, por último, o compromiso de fixa-las garantías suficientes ós usuarios fronte ós posibles danos, como unha contribución máis á Lei 26/1984, do 19 de xullo, xeral para a defensa dos consumidores e usuarios, son os motivos que xustifican sobradamente esta Lei de ordenación da edificación, que ten como contido primordial o seguinte:

1. O obxectivo prioritario é regula-lo proceso da edificación actualizando e completando a configuración legal dos axentes que interveñen nel, fixando as súas obrigas para así establece-las responsabilidades e cubri-las garantías ós usuarios, con base nunha definición dos requisitos básicos que deben satisfacer-los edificios.

2. Para iso, defínese tecnicamente o concepto xurídico da edificación e os principios esenciais que deben presidir esta actividade e delimitase o ámbito da lei, precisando aquelas obras, tanto de nova construción como en edificios existentes, ás que debe aplicarse.

Ante a crecente demanda de calidade por parte da sociedade, a lei establece os requisitos básicos que deben satisfacer-los edificios de tal forma que a garantía para protexe-los usuarios se asente non só nos requisitos técnicos do construído senón tamén no establecemento dun seguro de danos ou de caución.

Estes requisitos abranguen tanto os aspectos de funcionalidade e de seguridade dos edificios como aqueles referentes á habitabilidade.

Establécese o concepto de proxecto, obrigatorio para o desenvolvemento das obras incluídas no ámbito da lei, precisando a necesaria coordinación entre os proxectos parciais que poidan incluírse, así como a documentación que hai que entregar ós usuarios para o correcto uso e mantemento dos edificios.

Regúlase, así mesmo, o acto de recepción de obra, dada a importancia que ten en relación co inicio dos prazos de responsabilidade e de prescrición establecidos na lei.

3. Para os distintos axentes que participan durante o proceso da edificación enuméranse as obrigas que corresponden a cada un deles, das que derivan as súas responsabilidades, configurándose o promotor como unha persoa física ou xurídica que asume a iniciativa de todo o proceso e á que se obriga a garanti-los danos materiais que o edificio poida sufrir. Dentro das actividades do constructor faise mención especial á figura do xefe de obra, así como á obriga de formaliza-las subcontratacións que se é o caso se establezan.

Ademais a lei delimita o ámbito de actuacións que corresponden ós profesionais, o proxectista, o director de obra e o director da execución da obra, establecendo claramente o ámbito específico da súa intervención, en función da súa titulación habilitante.

4. A responsabilidade civil dos diferentes axentes por danos materiais no edificio esixírase de forma persoal e individualizada, tanto por actos propios como por actos doutros axentes polos que, conforme esta lei, se deba responder.

A responsabilidade esixírase solidariamente cando non poida ser atribuída en forma individualizada ó responsable do dano ou cando exista concorrencia de culpa, sen que poida precisarse a influencia de cada axente interviniente no dano producido.

Á figura do promotor equipáranse tamén as de xestor de cooperativas ou de comunidades de propietarios, ou outras análogas que aparecen cada vez con maior frecuencia na xestión económica da edificación.

5. En canto ós prazos de responsabilidade establécense en períodos de un, tres e dez anos, en función dos diversos danos que poidan aparecer nos edificios. O constructor, durante o primeiro ano, ten que responder polos danos materiais derivados dunha deficiente execución; tódolos axentes que interveñen no proceso da edificación, durante tres anos, responderán polos danos materiais no edificio causados por vicios ou defectos que afecten á habitabilidade e durante dez anos, polos que resulten de vicios ou defectos que afecten á seguridade estrutural do edificio.

As accións para esixir responsabilidades prescriben no prazo de dous anos, igual cás de repetición contra os axentes presuntamente responsables.

6. Polo que se refire ás garantías a lei establece, para os edificios de vivenda, a subscrición obrigatoria polo constructor, durante o prazo dun ano, dun seguro de danos materiais ou de caución, ou ben a retención polo promotor dun 5 por 100 do custo da obra para facer fronte ós danos materiais ocasionados por unha deficiente execución.

Establécense igualmente para os edificios de vivenda a subscrición obrigatoria polo promotor dun seguro que cubra os danos materiais que ocasionen no edificio o incumprimento das condicións de habitabilidade ou que afecten á seguridade estrutural no prazo de tres e dez anos, respectivamente.

Fixanse as normas sobre as garantías de subscrición obrigatoria, así como os importes mínimos de garantía para os tres supostos de un, tres e dez anos, respectivamente.

Non se admiten franquías para cubri-los danos no suposto dun ano, e non poderán exceder do 1 por 100 do capital asegurado para os outros dous supostos.

Ademais, co fin de evita-la fraude ós adquirentes esíxense determinados requisitos que acrediten a constitución do correspondente seguro para a inscrición de escrituras públicas e a liquidación das sociedades promotoras.

7. A lei complétase con sete disposicións adicionais. Na primeira establécense que a percepción das cantidades anticipadas reguladas para as vivendas se amplíe a promocións de vivendas en réxime de comunidades de propietarios ou sociedades cooperativas.

Na segunda disposición adicional prevese que a esixencia da obrigatoriedade das garantías ás que se fai referencia no artigo 19 da lei, farase de forma escalonada no tempo para permitir que o sector vaia acomodándose ó disposto nesta norma. Así, a garantía de dez anos contra os danos materiais causados por vicios ou defectos que afecten ós elementos estruturais, tamén chamado seguro decenal, será esixible a partir da entrada en vigor desta lei para os edificios que teñan como destino principal o de vivenda. Posteriormente, e por real decreto, tendo en conta as circunstancias do sector da edificación e do sector asegurador, poderá establecerse a obrigatoriedade das demais garantías, é dicir, do seguro de tres anos que cobre os danos causados nos elementos constructivos ou nas instalacións que afecten á habitabilidade ou seguro trienal, e do seguro dun ano que cobre os danos materiais por vicios ou defectos de execución que afecten a elementos de terminación ou acabado das obras.

Na terceira exceptúanse os membros dos corpos de enxeñeiros dos exércitos do disposto nesta lei no que se refire á delimitación das súas actuacións no ámbito da defensa.

Na cuarta concrétase a titulación académica e profesional dos coordinadores de seguridade e saúde, nas obras de edificación.

8. Mediante unha disposición transitoria establécense a aplicación do previsto na lei ás obras para os proxectos das cales se solicite licencia de edificación a partir da entrada en vigor dela. Por último, na primeira das catro disposicións derradeiras invócanse os preceptos ó amparo dos cales se exerce a competencia do Estado nas materias reguladas pola lei; na segunda autorízase o Goberno para que no prazo de dous anos aprobe un código técnico da edificación que desenvolva os requisitos básicos que deben cumprilos edificios relacionados no artigo 3; na terceira ínstate o Goberno para que adapte ó Regulamento da Lei de expropiación forzosa as modificacións introducidas na disposición adicional quinta, e na cuarta determínase a entrada en vigor da lei.

A lei, en definitiva, trata, dentro do marco de competencias do Estado, de fomenta-la calidade incidindo nos requisitos básicos e nas obrigas dos distintos axentes que se encargan de desenvolver-las actividades do proceso da edificación, para poder fixa-las responsabilidades e as garantías que protexan o usuario e para dar cumprimento ó dereito constitucional a unha vivenda digna e adecuada.

A regulación do proceso da edificación non quedaría, sen embargo, actualizada e completa se a lei non se referise a aqueles supostos en que o dito proceso constructivo esixiu a previa expropiación de bens ou dereitos por vincularse a unha finalidade ou obxectivo de utilidade pública ou interese social. Neste sentido, a lei actualiza a regulación dun aspecto da lexislación de expropiación forzosa sen dúbida necesitada toda ela dunha revisión para adaptarse á dinámica do noso tempo, que presenta unha significación cualificada e da que a posta ó día non debe demorarse, como é o exercicio do dereito de reversión, dereito cualificado polo Tribunal Constitucional como de configuración legal.

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto.*

1. Esta lei ten por obxecto regular nos seus aspectos esenciais o proceso da edificación, establecendo as obrigas e responsabilidades dos axentes que interveñen no dito proceso, así como as garantías necesarias para o seu adecuado desenvolvemento, co fin de asegura-la calidade mediante o cumprimento dos requisitos básicos dos edificios e a adecuada protección dos intereses dos usuarios.

2. As obrigas e responsabilidades relativas á prevención de riscos laborais nas obras de edificación rexeranse pola súa lexislación específica.

3. Cando as administracións públicas e os organismos e entidades suxeitos á lexislación de contratos das administracións públicas actúen como axentes do proceso da edificación rexeranse polo disposto na lexislación de contratos das administracións públicas e no non recollido nela polas disposicións desta lei, con excepción do disposto sobre garantías de subscrición obrigatoria.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta lei é de aplicación ó proceso da edificación, entendendo por tal a acción e o resultado de construír

un edificio de carácter permanente, público ou privado, do que o uso principal estea comprendido nos seguintes grupos:

- a) Administrativo, sanitario, relixioso, residencial en tódalas súas formas, docente e cultural.
- b) Aeronáutico; agropecuario; da enerxía; da hidráulica; mineiro; de telecomunicacións (referido á enxeñaría das telecomunicacións); do transporte terrestre, marítimo, fluvial e aéreo; forestal; industrial; naval; da enxeñaría de saneamento e hixiene, e accesorio ás obras de enxeñaría e a súa explotación.
- c) Tódalas demais edificacións das que os usos non estean expresamente relacionados nos grupos anteriores.

2. Terán a consideración de edificación para os efectos do disposto nesta lei, e requirirán un proxecto segundo o establecido no artigo 4, as seguintes obras:

- a) Obras de edificación de nova construción, excepto aquelas construcións de escasa entidade constructiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma ou rehabilitación que alteren a configuración arquitectónica dos edificios, entendendo por tales as que teñan carácter de intervención total ou as parciais que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, a volumetría, ou o conxunto do sistema estrutural, ou teñan por obxecto cambia-los usos característicos do edificio.
- c) Obras que teñan o carácter de intervención total en edificacións catalogadas ou que dispoñan dalgún tipo de protección de carácter ambiental ou histórico-artístico, regulada a través de norma legal ou documento urbanístico e aqueloutras de carácter parcial que afecten ós elementos ou partes obxecto de protección.

3. Considéranse comprendidas na edificación as súas instalacións fixas e o equipamento propio, así como os elementos de urbanización que permanezan adscritos ó edificio.

CAPÍTULO II

Exixencias técnicas e administrativas da edificación

Artigo 3. *Requisitos básicos da edificación.*

1. Co fin de garanti-la seguridade das persoas, o benestar da sociedade e a protección do medio, os edificios deberán proxectarse, construírse, manterse e conservarse de tal forma que se satisfagan os requisitos básicos seguintes:

- a) Relativos á funcionalidade:
 - a.1) Utilización, de tal forma que a disposición e as dimensións dos espazos e a dotación das instalacións faciliten a adecuada realización das funcións previstas no edificio.
 - a.2) Accesibilidade, de tal forma que se permita ás persoas con mobilidade e comunicación reducidas o acceso e a circulación polo edificio nos termos previstos na súa normativa específica.
 - a.3) Acceso ós servizos de telecomunicación, audiovisuais e de información de acordo co establecido na súa normativa específica.
- b) Relativos á seguridade:
 - b.1) Seguridade estrutural, de tal forma que non se produzan no edificio, ou partes del, danos que afecten á cimentación ou teñan a súa orixe nela, os soportes,

as vigas, os forxados, os muros de carga ou outros elementos estruturais, e que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.

b.2) Seguridade en caso de incendio, de tal forma que os ocupantes poidan desaloxa-lo edificio en condicións seguras, se poida limita-la extensión do incendio dentro do propio edificio e dos estremeiros e se permita a actuación dos equipos de extinción e rescate.

b.3) Seguridade de utilización, de tal forma que o uso normal do edificio non supoña risco de accidente para as persoas.

c) Relativos á habitabilidade:

c.1) Hixiene, saúde e protección do medio, de tal forma que se alcancen condicións aceptables de salubridade e estancidade no ambiente interior do edificio e que este no deteriore o medio no seu contorno inmediato, garantindo unha adecuada xestión de toda clase de residuos.

c.2) Protección contra o ruído, de tal forma que o ruído percibido no poña en perigo a saúde das persoas e lles permita realizar satisfactoriamente a súas actividades.

c.3) Aforro de enerxía e illamento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional da enerxía necesaria para a adecuada utilización do edificio.

c.4) Outros aspectos funcionais dos elementos constructivos ou das instalacións que permitan un uso satisfactorio do edificio.

2. O código técnico da edificación é o marco normativo que establece as esixencias básicas de calidade dos edificios e das súas instalacións, de tal forma que permite o cumprimento dos anteriores requisitos básicos.

As normas básicas da edificación e as demais regulamentacións técnicas de obrigado cumprimento constitúen, a partir da entrada en vigor desta lei, a regulamentación técnica ata que se aprobe o código técnico da edificación conforme o previsto na disposición derradeira segunda desta lei.

O código poderá completarse coas esixencias doutras normativas dictadas polas administracións competentes e actualizarse periodicamente conforme a evolución da técnica e a demanda da sociedade.

Artigo 4. *Proxecto.*

1. O proxecto é o conxunto de documentos mediante os cales se definen e determinan as esixencias técnicas das obras recollidas no artigo 2. O proxecto deberá xustificar tecnicamente as solucións propostas de acordo coas especificacións requiridas pola normativa técnica aplicable.

2. Cando o proxecto se desenvolva ou complete mediante proxectos parciais ou outros documentos técnicos sobre tecnoloxías específicas ou instalacións do edificio, manterase entre todos eles a necesaria coordinación sen que se produza unha duplicidade na documentación nin nos honorarios que percibirán os autores dos distintos traballos indicados.

Artigo 5. *Licencias e autorizacións administrativas.*

A construción de edificios, a realización das obras que neles se executen e a súa ocupación precisará as preceptivas licencias e demais autorizacións administrativas procedentes, de conformidade coa normativa aplicable.

Artigo 6. *Recepción da obra.*

1. A recepción da obra é o acto polo cal o construtor, unha vez concluída esta, fai entrega dela ó promotor e é aceptada por este. Poderá realizarse con ou sen reservas e deberá abrangue-la totalidade da obra ou fases completas e terminadas dela, cando así o acorden as partes.

2. A recepción deberá consignarse nunha acta asinada, polo menos, polo promotor e o construtor, e nela farase constar:

- a) As partes que interveñen.
- b) A data do certificado final da totalidade da obra ou da fase completa e terminada dela.
- c) O custo final da execución material da obra.
- d) A declaración da recepción da obra con ou sen reservas, especificando, se é o caso, estas de maneira obxectiva, e o prazo en que deberán quedar emendados os defectos observados. Unha vez emendados estes, farase constar nunha acta á parte, subscripta polos asinantes da recepción.
- e) As garantías que, se é o caso, se esixan ó construtor para asegura-las súas responsabilidades.

Así mesmo, xuntarase o certificado final de obra subscrito polo director de obra e o director da execución da obra.

3. O promotor poderá rexeita-la recepción da obra por considerar que non está terminada ou que non se adecua ás condicións contractuais. En todo caso, o rexeitamento deberá ser motivado por escrito na acta, na que se fixará o novo prazo para efectua-la recepción.

4. Salvo pacto expreso en contrario, a recepción da obra terá lugar dentro dos trinta días seguintes á data da súa terminación, acreditada no certificado final de obra, prazo que se contará a partir da notificación efectuada por escrito ó promotor. A recepción entenderase tacitamente producida se transcorridos trinta días desde a data indicada o promotor no puxese de manifesto reservas ou rexeitamento motivado por escrito.

5. O cómputo dos prazos de responsabilidade e garantía establecidos nesta lei iniciarase a partir da data en que se subscriba a acta de recepción, ou cando se entenda esta tacitamente producida segundo o previsto no punto anterior.

Artigo 7. *Documentación da obra executada.*

Unha vez finalizada a obra, o proxecto, coa incorporación, se é o caso, das modificacións debidamente aprobadas, será facilitado ó promotor polo director de obra para a formalización dos correspondentes trámites administrativos.

Á dita documentación xuntaráselle, polo menos, a acta de recepción, a relación identificativa dos axentes que interviñeron durante o proceso de edificación, así como a relativa ás instrucións de uso e mantemento do edificio e as súas instalacións, de conformidade coa normativa que lle sexa de aplicación.

Toda a documentación a que fan referencia os puntos anteriores, que constituirá o Libro do Edificio, será entregada ós usuarios finais do edificio.

CAPÍTULO III

Axentes da edificación

Artigo 8. *Concepto.*

Son axentes da edificación tódalas persoas, físicas ou xurídicas, que interveñen no proceso da edificación. As súas obrigas virán determinadas polo disposto nesta lei e nas demais disposicións que sexan de aplicación e polo contrato que orixina a súa intervención.

Artigo 9. *O promotor.*

1. Será considerado promotor calquera persoa, física ou xurídica, pública ou privada, que, individual ou colectivamente, decide, impulsa, programa e financia, con recursos propios ou alleos, as obras de edificación para si ou para o seu posterior alleamento, entrega ou cesión a terceiros baixo calquera título.

2. Son obrigas do promotor:

- a) Ter sobre o soar a titularidade dun dereito que o faculte para construír nel.
- b) Facilita-la documentación e información previa necesaria para a redacción do proxecto, así como autorizarlle ó director de obra as posteriores modificacións del.
- c) Xestionar e obter as preceptivas licencias e autorizacións administrativas, así como subscribi-la acta de recepción da obra.
- d) Subscribi-los seguros previstos no artigo 19.
- e) Entregarlle ó adquirente, se é o caso, a documentación de obra executada, ou calquera outro documento esixible polas administracións competentes.

Artigo 10. *O proxectista.*

1. O proxectista é o axente que, por encargo do promotor e con suxeición á normativa técnica e urbanística correspondente, redacta o proxecto.

Poderán redactar proxectos parciais do proxecto, ou partes que o complementen, outros técnicos, de forma coordinada co autor deste.

Cando o proxecto se desenvolva ou complete mediante proxectos parciais ou outros documentos técnicos segundo o previsto no punto 2 do artigo 4 desta lei, cada proxectista asumirá a titularidade do seu proxecto.

2. Son obrigas do proxectista:

- a) Estar en posesión da titulación académica e profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, enxeñeiro ou enxeñeiro técnico, segundo corresponda, e cumprí-las condicións esixibles para o exercicio da profesión. En caso de persoas xurídicas, designa-lo técnico redactor do proxecto que teña a titulación profesional habilitante.

Cando o proxecto que se vai realizar teña por obxecto a construción de edificios para os usos indicados no grupo a) do punto 1 do artigo 2, a titulación académica e profesional habilitante será a de arquitecto.

Cando o proxecto que se vai realizar teña por obxecto a construción de edificios para os usos indicados no grupo b) do punto 1 do artigo 2, a titulación académica e profesional habilitante, con carácter xeral, será a de enxeñeiro, enxeñeiro técnico ou arquitecto e virá determinada polas disposicións legais vixentes para cada profesión, de acordo coas súas respectivas especialidades e competencias específicas.

Cando o proxecto que se vai realizar teña por obxecto a construción de edificios comprendidos no grupo c) do punto 1 do artigo 2, a titulación académica e profesional habilitante será a de arquitecto, arquitecto técnico, enxeñeiro ou enxeñeiro técnico e virá determinada polas disposicións legais vixentes para cada profesión, de acordo coas súas especialidades e competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto dos proxectos de obras ás que se refiren os puntos 2.b) e 2.c) do artigo 2 desta lei.

En todo caso e para tódolos grupos, nos aspectos concretos correspondentes ás súas especialidades e competencias específicas, e en particular respecto dos elementos complementarios a que se refire o punto 3 do artigo 2, poderán así mesmo intervir outros técnicos titulados do ámbito da arquitectura ou da enxeñería,

subscribindo os traballos por eles realizados e coordinados polo proxectista. As ditas intervencións especializadas serán preceptivas se así o establece a disposición legal reguladora do sector de actividade de que se trate.

b) Redacta-lo proxecto con suxeición á normativa vixente e ó que se establecese no contrato e entregalo, cos visados que se é o caso fosen preceptivos.

c) Acordar, se é o caso, co promotor a contratación de colaboracións parciais.

Artigo 11. *O constructor.*

1. O constructor é o axente que asume, contractualmente ante o promotor, o compromiso de executar con medios humanos e materiais, propios ou alleos, as obras ou parte delas con suxeición ó proxecto e ó contrato.

2. Son obrigas do constructor:

a) Executa-la obra con suxeición ó proxecto, á lexislación aplicable e ás instrucións do director de obra e do director da execución da obra, co fin de alcanza-la calidade esixida no proxecto.

b) Te-la titulación ou capacitación profesional que habilita para o cumprimento das condicións esixibles para actuar como constructor.

c) Designa-lo xefe de obra que asumirá a representación técnica do constructor na obra e que pola súa titulación ou experiencia deberá te-la capacitación adecuada de acordo coas características e a complexidade da obra.

d) Asignar á obra os medios humanos e materiais que a súa importancia requira.

e) Formaliza-las subcontratacións de determinadas partes ou instalacións da obra dentro dos límites establecidos no contrato.

f) Asina-la acta de planeamento ou de comezo e a acta de recepción da obra.

g) Facilitarlle ó director de obra os datos necesarios para a elaboración da documentación da obra executada.

h) Subscribi-las garantías previstas no artigo 19.

Artigo 12. *O director de obra.*

1. O director de obra é o axente que, formando parte da dirección facultativa, dirixe o desenvolvemento da obra nos aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos e ambientais, de conformidade co proxecto que a define, a licenza de edificación e demais autorizacións preceptivas e as condicións do contrato, co obxecto de asegurar-la súa adecuación ó fin proposto.

2. Poderán dirixi-las obras dos proxectos parciais outros técnicos, baixo a coordinación do director de obra.

3. Son obrigas do director de obra:

a) Estar en posesión da titulación académica e profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, enxeñeiro ou enxeñeiro técnico, segundo corresponda, e cumpri-las condicións esixibles para o exercicio da profesión. En caso de persoas xurídicas, designa-lo técnico director de obra que teña a titulación profesional habilitante.

No caso da construción de edificios para os usos indicados no grupo a) do punto 1 do artigo 2, a titulación académica e profesional habilitante será a de arquitecto.

Cando as obras que se van realizar teñan por obxecto a construción das edificacións indicadas no grupo b) do punto 1 do artigo 2, a titulación habilitante, con carácter xeral, será a de enxeñeiro, enxeñeiro técnico ou arquitecto e virá determinada polas disposicións legais vixentes para cada profesión, de acordo coas súas especialidades e competencias específicas.

Cando as obras que se van realizar teñan por obxecto a construción das edificacións indicadas no grupo c)

do punto 1 do artigo 2, a titulación habilitante será a de arquitecto, arquitecto técnico, enxeñeiro ou enxeñeiro técnico e virá determinada polas disposicións legais vixentes para cada profesión, de acordo coas súas especialidades e competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto das obras ás que se refiren os puntos 2.b) e 2.c) do artigo 2 desta lei.

b) Verifica-lo planeamento e a adecuación da cimentación e da estrutura proxectadas ás características xeotécnicas do terreo.

c) Resolve-las continxencias que se produzan na obra e consignar no Libro de Ordes e Asistencias as instrucións precisas para a correcta interpretación do proxecto.

d) Elaborar, por requirimento do promotor ou coa súa conformidade, eventuais modificacións do proxecto, que veñan esixidas pola marcha da obra sempre que tales modificacións se adapten ás disposicións normativas recollidas e observadas na redacción do proxecto.

e) Subscribi-la acta de planeamento ou de comezo de obra e o certificado final de obra, así como conforma-las certificacións parciais e a liquidación final das unidades de obra executadas, cos visados que se é o caso fosen preceptivos.

f) Elaborar e subscribi-la documentación da obra executada para entregarlle ó promotor, cos visados que se é o caso fosen preceptivos.

g) As relacionadas no artigo 13, naqueles casos nos que o director da obra e o director da execución da obra sexa o mesmo profesional, se fose esta a opción elixida, de conformidade co previsto no punto 2.a) do artigo 13.

Artigo 13. *O director da execución da obra.*

1. O director da execución da obra é o axente que, formando parte da dirección facultativa, asume a función técnica de dirixi-la execución material da obra e de controlar cualitativa e cuantitativamente a construción e a calidade do edificado.

2. Son obrigas do director da execución da obra:

a) Estar en posesión da titulación académica e profesional habilitante e cumpri-las condicións esixibles para o exercicio da profesión. En caso de persoas xurídicas, designa-lo técnico director da execución da obra que teña a titulación profesional habilitante.

Cando as obras que se van realizar teñan por obxecto a construción de edificios para os usos indicados no grupo a) do punto 1 do artigo 2, a titulación académica e profesional habilitante será a de arquitecto técnico. Será esta, así mesmo, a titulación habilitante para as obras do grupo b) que fosen dirixidas por arquitectos.

Nos demais casos a dirección da execución da obra pode ser desempeñada, indistintamente, por profesionais coa titulación de arquitecto, arquitecto técnico, enxeñeiro ou enxeñeiro técnico.

b) Verifica-la recepción en obra dos produtos de construción, ordenando a realización de ensaios e probas precisas.

c) Dirixi-la execución material da obra comprobando os replanteos, os materiais, a correcta execución e disposición dos elementos constructivos e das instalacións, de acordo co proxecto e coas instrucións do director de obra.

d) Consignar no Libro de Ordes e Asistencias as instrucións precisas.

e) Subscribi-la acta de planeamento ou de comezo de obra e o certificado final de obra, así como elaborar e subscribi-las certificacións parciais e a liquidación final das unidades de obra executadas.

f) Colaborar cos restantes axentes na elaboración da documentación da obra executada, achegando os resultados do control realizado.

Artigo 14. *As entidades e os laboratorios de control de calidade da edificación.*

1. Son entidades de control de calidade da edificación aquelas capacitadas para prestaren asistencia técnica na verificación da calidade do proxecto, dos materiais e da execución da obra e a súas instalacións de acordo co proxecto e a normativa aplicable.

2. Son laboratorios de ensaios para o control de calidade da edificación os capacitados para prestaren asistencia técnica, mediante a realización de ensaios ou probas de servizo dos materiais, sistemas ou instalacións dunha obra de edificación.

3. Son obrigas das entidades e dos laboratorios de control de calidade:

a) Prestar asistencia técnica e entrega-los resultados da súa actividade ó axente autor do encargo e, en todo caso, ó director da execución das obras.

b) Xustifica-la capacidade suficiente de medios materiais e humanos necesarios para realizar adecuadamente os traballos contratados, se é o caso, a través da correspondente acreditación oficial outorgada polas Comunidades Autónomas con competencia na materia.

Artigo 15. *Os subministradores de productos.*

1. Considéranse subministradores de productos os fabricantes, almacenistas, importadores ou vendedores de productos de construción.

2. Enténdese por produto de construción aquel que se fabrica para a súa incorporación permanente nunha obra incluíndo materiais, elementos semielaborados, compoñentes e obras ou parte delas, tanto terminadas como en proceso de execución.

3. Son obrigas do subministrador:

a) Realiza-las entregas dos productos de acordo coas especificacións do pedido, respondendo da súa orixe, identidade e calidade, así como do cumprimento das esixencias que, se é o caso, establece a normativa técnica aplicable.

b) Facilitar, cando proceda, as instrucións de uso e mantemento dos productos subministrados, así como as garantías de calidade correspondentes, para a súa inclusión na documentación da obra executada.

Artigo 16. *Os propietarios e os usuarios.*

1. Son obrigas dos propietarios conservar en bo estado a edificación mediante un adecuado uso e mantemento, así como recibir, conservar e transmitir-la documentación da obra executada e os seguros e garantías con que esta conte.

2. Son obrigas dos usuarios, sexan ou non propietarios, a utilización adecuada dos edificios ou de parte deles de conformidade coas instrucións de uso e mantemento, contidas na documentación da obra executada.

CAPÍTULO IV

Responsabilidades e garantías

Artigo 17. *Responsabilidade civil dos axentes que interveñen no proceso da edificación.*

1. Sen prexuízo das súas responsabilidades contractuais, as persoas físicas ou xurídicas que interveñen no proceso da edificación responderán fronte ós propietarios e os terceiros adquirentes dos edificios ou parte deles, no caso de que sexan obxecto de división, dos

seguintes danos materiais ocasionados no edificio dentro dos prazos indicados, contados desde a data de recepción da obra, sen reservas ou desde a reparación destas:

a) Durante dez anos, dos danos materiais causados no edificio por vicios ou defectos que afecten á cimentación, os soportes, as vigas, os forxados, os muros de carga ou outros elementos estruturais, e que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.

b) Durante tres anos, dos danos materiais causados no edificio por vicios ou defectos dos elementos constructivos ou das instalacións que ocasionen o incumprimento dos requisitos de habitabilidade do punto 1, letra c), do artigo 3.

O constructor tamén responderá dos danos materiais por vicios ou defectos de execución que afecten a elementos de terminación ou acabado das obras dentro do prazo dun ano.

2. A responsabilidade civil será esixible en forma persoal e individualizada, tanto por actos ou omisións propios como por actos ou omisións de persoas polas que, conforme esta lei, se deba responder.

3. Non obstante, cando non puidese individualizarse a causa dos danos materiais ou quedase debidamente probada a concorrencia de culpas sen que puidese precisarse o grao de intervención de cada axente no dano producido, a responsabilidade esixirase solidariamente. En todo caso, o promotor responderá solidariamente cos demais axentes intervinientes ante os posibles adquirentes dos danos materiais no edificio ocasionados por vicios ou defectos de construción.

4. Sen prexuízo das medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, a responsabilidade do promotor que se establece nesta lei estenderase ás persoas físicas ou xurídicas que, a teor do contrato ou da súa intervención decisoria na promoción, actúen como tales promotores baixo a forma de promotor ou xestor de cooperativas ou de comunidades de propietarios ou outras figuras análogas.

5. Cando o proxecto fose contratado conxuntamente con máis dun proxectista, estes responderán solidariamente.

Os proxectistas que contraten os cálculos, estudos, dictames ou informes doutros profesionais, serán directamente responsables dos danos que poidan derivarse da súa insuficiencia, incorrección ou inexactitude, sen prexuízo da repetición que puidesen exercer contra os seus autores.

6. O constructor responderá directamente dos danos materiais causados no edificio por vicios ou defectos derivados da impericia, falta de capacidade profesional ou técnica, negligencia ou incumprimento das obrigas atribuídas ó xefe de obra e demais persoas físicas ou xurídicas que del dependan.

Cando o constructor subcontrate con outras persoas físicas ou xurídicas a execución de determinadas partes ou instalacións da obra, será directamente responsable dos danos materiais por vicios ou defectos da súa execución, sen prexuízo da repetición a que houber lugar.

Así mesmo, o constructor responderá directamente dos danos materiais causados no edificio polas deficiencias dos productos de construción adquiridos ou aceptados por el, sen prexuízo da repetición a que houber lugar.

7. O director de obra e o director da execución da obra que subscriban o certificado final de obra serán responsables da veracidade e exactitude do dito documento.

Quen acepte a dirección dunha obra da cal non elaborase el mesmo o proxecto, asumirá as responsabilidades derivadas das omisións, deficiencias ou imper-

feccións do proxecto, sen prexuízo da repetición que lle puiden corresponder fronte ó proxectista.

Cando a dirección de obra se contrate de maneira conxunta a máis dun técnico, estes responderán solidariamente sen prexuízo da distribución que entre eles corresponda.

8. As responsabilidades por danos non serán esixibles ós axentes que interveñan no proceso da edificación, se se proba que aqueles foron ocasionados por caso fortuíto, forza maior, acto de terceiro ou polo propio prexudicado polo dano.

9. As responsabilidades a que se refire este artigo enténdense sen prexuízo das que alcanzan o vendedor dos edificios ou partes edificadas fronte ó comprador conforme o contrato de compravenda suscrito entre eles, os artigos 1.484 e seguintes do Código civil e demais lexislación aplicable á compravenda.

Artigo 18. *Prazos de prescrición das accións.*

1. As accións para esixir a responsabilidade prevista no artigo anterior por danos materiais dimanantes dos vicios ou defectos, prescribirán no prazo de dous anos contados desde que se produzan os ditos danos, sen prexuízo das accións que poidan subsistir para esixir responsabilidades por incumprimento contractual.

2. A acción de repetición que puidese corresponder a calquera dos axentes que interveñen no proceso de edificación contra os demais, ou ós aseguradores contra eles, prescribirá no prazo de dous anos desde a firmeza da resolución xudicial que condene o responsable a indemnizar os danos, ou a partir da data na que se procedese á indemnización de forma extraxudicial.

Artigo 19. *Garantías por danos materiais ocasionados por vicios e defectos da construción.*

1. O réxime de garantías esixibles para as obras de edificación comprendidas no artigo 2 desta lei farase efectivo de acordo coa obrigatoriedade que se estableza en aplicación da disposición adicional segunda, tendo como referente as seguintes garantías:

a) Seguro de danos materiais ou seguro de caución, para garantir, durante un ano, o resarcimento dos danos materiais por vicios ou defectos de execución que afecten a elementos de terminación ou acabado das obras, que poderá ser substituído pola retención polo promotor dun 5 por 100 do importe da execución material da obra.

b) Seguro de danos materiais ou seguro de caución, para garantir, durante tres anos, o resarcimento dos danos causados por vicios ou defectos dos elementos constructivos ou das instalacións que ocasionen o incumprimento dos requisitos de habitabilidade do punto 1, letra c), do artigo 3.

c) Seguro de danos materiais ou seguro de caución, para garantir, durante dez anos, o resarcimento dos danos materiais causados no edificio por vicios ou defectos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, os soportes, as vigas, os forxados, os muros de carga ou outros elementos estruturais, e que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.

2. Os seguros de danos materiais reunirán as condicións seguintes:

a) Terá a consideración de tomador do seguro o constructor no suposto a) do punto 1 e o promotor, nos supostos b) e c) do mesmo punto, e de asegurados o propio promotor e os sucesivos adquirentes do edificio ou de parte del. O promotor poderá pactar expresamente

co constructor que este sexa tomador do seguro por conta daquel.

b) A prima deberá estar pagada no momento da recepción da obra. Non obstante, en caso de que se pactase o fraccionamento en períodos seguintes á data de recepción, a falta de pagamento das seguintes fraccións de prima non lle dará dereito ó asegurador a resolver o contrato, nin este quedará extinguido, nin a cobertura do asegurador suspendida, nin este liberado da súa obrigación, en caso de que o asegurado deba facer efectiva a garantía.

c) Non será de aplicación a normativa reguladora da cobertura de riscos extraordinarios sobre as persoas e os bens contida no artigo 4 da Lei 21/1990, do 19 de decembro.

3. Os seguros de caución reunirán as seguintes condicións:

a) As sinaladas nos puntos 2.a) e 2.b) deste artigo. En relación co punto 2.a), os asegurados serán sempre os sucesivos adquirentes do edificio ou de parte del.

b) O asegurador asume o compromiso de indemnizarlo asegurado ó primeiro requirimento.

c) O asegurador non poderá opor ó asegurado as excepcións que poidan corresponderlle contra o tomador do seguro.

4. Unha vez que tomen efecto as coberturas do seguro, non poderá rescindir nin resolverse o contrato de mutuo acordo antes do transcurso do prazo de duración previsto no punto 1 deste artigo.

5. O importe mínimo do capital asegurado será o seguinte:

a) O 5 por 100 do custo final da execución material da obra, incluídos os honorarios profesionais, para as garantías do punto 1.a) deste artigo.

b) O 30 por 100 do custo final da execución material da obra, incluídos os honorarios profesionais, para as garantías do punto 1.b) deste artigo.

c) O 100 por 100 do custo final da execución material da obra, incluídos os honorarios profesionais, para as garantías do punto 1.c) deste artigo.

6. O asegurador poderá optar polo pagamento da indemnización en metálico que corresponda á valoración dos danos ou pola reparación deles.

7. O incumprimento das anteriores normas sobre garantías de subscripción obrigatoria implicará, en todo caso, a obrigación de responder persoalmente ó obrigado a subscribi-las garantías.

8. Para as garantías a que se refire o punto 1.a) deste artigo non serán admisibles cláusulas polas cales se introduzan franquías ou limitación ningunha na responsabilidade do asegurador fronte ó asegurado.

No caso de que no contrato de seguro a que se refiren os puntos 1.b) e 1.c) deste artigo se estableza unha franquía, esta non poderá exceder do 1 por 100 do capital asegurado de cada unidade rexistral.

9. Salvo pacto en contrario, as garantías a que se refire esta lei non cubrirán:

a) Os danos corporais ou outros prexuízos económicos distintos dos danos materiais que garante a lei.

b) Os danos ocasionados a inmobles contiguos ou adxacentes ó edificio.

c) Os danos causados a bens mobles situados no edificio.

d) Os danos ocasionados por modificacións ou obras realizadas no edificio despois da recepción, salvo as de reparación dos defectos observados nela.

e) Os danos ocasionados por mal uso ou falta de mantemento adecuado do edificio.

f) Os gastos necesarios para o mantemento do edificio do que xa se fixo a recepción.

g) Os danos que teñan a súa orixe nun incendio ou explosión, salvo por vicios ou defectos das instalacións propias do edificio.

h) Os danos que fosen ocasionados por caso fortuíto, forza maior, acto de terceiro ou polo propio prexudicado polo dano.

i) Os sinistros que teñan a súa orixe en partes da obra sobre as que haxa reservas recollidas na acta de recepción, mentres que tales reservas non fosen reparadas e as reparacións queden reflectidas nunha nova acta subscripta polos asinantes da acta de recepción.

Artigo 20. *Requisitos para a escrituración e inscrición.*

1. Non se autorizarán nin se inscribirán no Rexistro da Propiedade escrituras públicas de declaración de obra nova de edificacións ás que sexa de aplicación esta lei sen que se acredite e testemuñe a constitución das garantías a que se refire o artigo 19.

2. Cando non transcorresen os prazos de prescrición das accións a que se refire o artigo 18, non se cerrará no Rexistro Mercantil a folla aberta ó promotor individual nin se inscribirá a liquidación das sociedades promotoras sen que se lle acredite previamente ó rexistrador a constitución das garantías establecidas por esta lei, en relación con todas e cada unha das edificacións que promoven.

Disposición adicional primeira. *Percepción de cantidades á conta do prezo durante a construción.*

A percepción de cantidades anticipadas na edificación polos promotores ou xestores cubriase mediante un seguro que indemnice o incumprimento do contrato en forma análoga ó disposto na Lei 57/1968, do 27 de xullo, sobre percepción de cantidades anticipadas na construción e venda de vivendas. A dita lei, e as súas disposicións complementarias, aplicaranse no caso de vivendas coas seguintes modificacións:

a) A expresada normativa será de aplicación á promoción de toda clase de vivendas, incluso ás que se realicen en réxime de comunidade de propietarios ou sociedade cooperativa.

b) A garantía que se establece na citada Lei 57/1968 estenderase ás cantidades entregadas en efectivo ou mediante calquera efecto cambiario, domiciliando o pagamento na conta especial prevista na referida lei.

c) A devolución garantida comprenderá as cantidades entregadas máis os xuros legais do diñeiro vixentes ata o momento en que se faga efectiva a devolución.

d) As multas por incumprimento a que se refire o parágrafo primeiro do artigo 6 da citada lei imporanas as Comunidades Autónomas, en contía, por cada infracción, de ata o 25 por 100 das cantidades das cales a devolución deba ser asegurada ou polo disposto na normativa propia das Comunidades Autónomas.

Disposición adicional segunda. *Obrigatoriedade das garantías por danos materiais ocasionados por vicios e defectos na construción.*

Un. A garantía contra os danos materiais a que se refire o punto 1.c) do artigo 19 desta lei será esixible, a partir da súa entrada en vigor, para edificios que teñan como destino principal o de vivenda.

Dous. Mediante real decreto poderá establecerse a obrigatoriedade de subscribi-las garantías previstas nos puntos 1.a) e 1.b) do citado artigo 19, para edificios que teñan como destino principal o de vivenda. Así mesmo, mediante real decreto poderá establecerse a obri-

gatoriedade de subscribir calquera das garantías previstas no artigo 19, para edificios destinados a calquera uso distinto do de vivenda.

Disposición adicional terceira. *Intervencións no proceso da edificación dos corpos de enxeñeiros dos exércitos no ámbito da Defensa.*

Os membros dos corpos de enxeñeiros dos exércitos, cando interveñan na realización de edificacións ou instalacións afectas á Defensa, rexeranse no que se refire á súa capacidade profesional pola Lei 17/1999, do 18 de maio, de réxime do persoal das Forzas Armadas, e disposicións regulamentarias de desenvolvemento.

Disposición adicional cuarta. *Coordinador de seguridade e saúde.*

As titulacións académicas e profesionais habilitantes para desempeñar a función de coordinador de seguridade e saúde en obras de edificación, durante a elaboración do proxecto e a execución da obra, serán as de arquitecto, arquitecto técnico, enxeñeiro ou enxeñeiro técnico, de acordo coa súas competencias e especialidades.

Disposición adicional quinta. *Regulación do dereito de reversión.*

Os artigos 54 e 55 da Lei de expropiación forzosa, do 16 de decembro de 1954, quedan redactados da maneira seguinte:

«Artigo 54.

1. No caso de non se executa-la obra ou non se establece-lo servizo que motivou a expropiación, así como se houbese algunha parte sobrance dos bens expropiados, ou desaparecese a afectación, o primitivo dono ou os seus habentes-cause poderán recobra-la totalidade ou a parte sobrance do expropiado, mediante o aboamento a quen fose o seu titular da indemnización que se determina no artigo seguinte.

2. Non haberá dereito de reversión, sen embargo, nos casos seguintes:

a) Cando simultaneamente á desafectación do fin que xustificou a expropiación se acorde xustificadamente unha nova afectación a outro fin que fose declarado de utilidade pública ou interese social. Neste suposto a Administración dará publicidade á substitución, e o primitivo dono ou os seus habentes-cause poderán alegar canto consideren oportuno en defensa do seu dereito á reversión, se consideran que non concorren os requisitos esixidos pola lei, así como solicita-la actualización do prezo xusto se non se executase a obra ou non se establecese o servizo inicialmente previstos.

b) Cando a afectación ó fin que xustificou a expropiación ou a outro declarado de utilidade pública ou interese social se prolongue durante dez anos desde a terminación da obra ou o establecemento do servizo.

3. Cando de acordo co establecido nos puntos anteriores deste artigo proceda a reversión, o prazo para que o dono primitivo ou os seus habentes-cause poidan solicitala será o de tres meses, contados desde a data en que a Administración notificase o exceso de expropiación, a desafectación do ben ou dereito expropiados ou o seu propósito de non executa-la obra ou de non implanta-lo servizo.

En defecto desta notificación, o dereito de reversión poderá exercerlo o expropiado e os seus habentes-causa nos casos e coas condicións seguintes:

a) Cando se producise un exceso de expropiación ou a desafectación do ben ou dereito expropiados e non transcorresen vinte anos desde a toma de posesión daqueles.

b) Cando transcorresen cinco anos desde a toma de posesión do ben ou dereito expropiados sen iniciarse a execución da obra ou a implantación do servizo.

c) Cando a execución da obra ou as actuacións para o establecemento do servizo estivesen suspendidas máis de dous anos por causas imputables á Administración ou ó beneficiario da expropiación sen que se producise por parte destes ningún acto expreso para a súa continuación.

4. A competencia para resolver sobre a reversión corresponderá á Administración na titularidade da cal se atope o ben ou dereito no momento en que se solicite aquela ou á que se encontre vinculado o beneficiario da expropiación, se é o caso, titular deles.

5. Nas inscricións no Rexistro da Propiedade do dominio e demais dereitos reais sobre bens inmobles adquiridos por expropiación forzosa farase constar-lo dereito preferente dos reversionistas fronte a terceiros posibles adquirentes para recuperar-lo ben ou dereito expropiados de acordo co disposto neste artigo e no seguinte, sen a constancia rexistral do cal o dereito de reversión non será opoñible ós terceiros adquirentes que inscribisen os títulos dos seus respectivos dereitos conforme o previsto na Lei hipotecaria.

Artigo 55.

1. É presuposto do exercicio do dereito de reversión a restitución da indemnización expropiatoria percibida polo expropiado, actualizada conforme a evolución do índice de prezos ó consumo no período comprendido entre a data de iniciación do expediente de prezo xusto e a de exercicio do dereito de reversión. A determinación deste importe efectuarase a Administración no mesmo acordo que recoñeza o dereito de reversión.

2. Por excepción, se o ben ou dereito expropiado experimentou cambios na súa cualificación xurídica que condicionasen o seu valor ou incorporasen melloras aproveitables polo titular daquel dereito ou sufriu menoscabo de valor, procederase a unha nova valoración del, referida á data de exercicio do dereito, fixada conforme as normas contidas no capítulo III do título II desta lei.

3. A toma de posesión do ben ou dereito revertido non poderá ter lugar sen o previo pagamento ou consignación do importe resultante conforme os puntos anteriores. O dito pagamento ou consignación deberá ter lugar no prazo máximo de tres meses desde a súa determinación en vía administrativa, baixo pena de caducidade do dereito de reversión e sen prexuízo da interposición de recurso contencioso-administrativo. Neste último caso, as diferencias que puidesen resultar da sentenza que se dicte deberán, así mesmo, satisfacerse ou reembolsarse, segundo proceda, incrementadas cos xuros devengados ó tipo de xuro legal desde a data do primeiro pagamento no prazo de tres meses desde a notificación da sentenza baixo pena de caducidade do dereito de reversión no primeiro suposto.»

Disposición adicional sexta. *Infraestructuras comúns nos edificios para o acceso ós servizos de telecomunicación.*

O artigo 2, punto a), do Real decreto lei 1/1998, do 27 de febreiro, sobre infraestructuras comúns nos edificios para o acceso ós servizos de telecomunicación, quedará redactado da seguinte maneira:

«a) A tódolos edificios e conxuntos inmobiliarios nos que exista continuidade na edificación, de uso residencial ou non e sexan ou non de nova construción, que estean acollidos, ou deban acollerse, ó réxime de propiedade horizontal regulado pola Lei 49/1960, do 21 de xullo, de propiedade horizontal, modificada pola Lei 8/1999, do 6 de abril.»

Disposición adicional sétima. *Solicitud de demanda de notificación a outros axentes.*

Quen resulte demandado por exercerse contra el accións de responsabilidade baseadas nas obrigas resultantes da súa intervención no proceso da edificación previstas neste lei, poderá solicitar, dentro do prazo que a Lei de axuízamento civil concede para contesta-la demanda, que esta se notifique a outro ou outros axentes que tamén interviñesen no referido proceso.

A notificación farase conforme o establecido para o emprazamento dos demandados e incluírá a advertencia expresa a aqueloutros axentes chamados ó proceso de que, no suposto de non compareceren, a sentenza que se dicte será opoñible e executable fronte a eles.

Disposición transitoria primeira.

O disposto nesta lei, salvo en materia de expropiación forzosa en que rexerá o establecido na disposición transitoria segunda, será de aplicación ás obras de nova construción e a obras nos edificios existentes, para os proxectos das cales se solicite a correspondente licenza de edificación, a partir da súa entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda.

O establecido na disposición adicional quinta non será de aplicación a aqueles bens e dereitos sobre os que, na entrada en vigor da lei, se presentase a solicitude de reversión.

Disposición derogatoria primeira.

Quedan derogadas tódalas disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ó disposto nesta lei.

Disposición derogatoria segunda.

Os artigos 64 a 70 do Regulamento da Lei de expropiación forzosa, aprobado por Decreto do 26 de abril de 1957, seguirán vixentes en canto non se opoñan ou resulten compatibles co establecido na disposición adicional quinta.

Disposición derradeira primeira. *Fundamento constitucional.*

Esta lei dítase ó abeiro da competencia que corresponde ó Estado de conformidade cos artigos da Constitución seguintes:

a) O artigo 149.1.6.^a, 8.^a e 30.^a en relación coas materias civís e mercantís dos capítulos I e II e coas

obrigas dos axentes da edificación e atribucións derivadas do exercicio das profesións establecidas no capítulo III, sen prexuízo dos dereitos civís, forais ou especiais existentes en determinadas Comunidades Autónomas.

- b) O artigo 149.1.16.^a, 21.^a, 23.^a e 25.^a para o artigo 3.
- c) O artigo 149.1.6.^a, 8.^a e 11.^a para o capítulo IV.
- d) O artigo 149.1.18.^a para a disposición adicional quinta.

O disposto nesta lei será de aplicación sen prexuízo das competencias legislativas e de execución que teñan asumidas as Comunidades Autónomas neste ámbito.

Disposición derradeira segunda. *Autorización ó Goberno para a aprobación dun código técnico da edificación.*

Autorízase o Goberno para que, mediante real decreto e no prazo de dous anos contados desde a entrada en vigor desta lei, aprobe un código técnico da edificación que estableza as esixencias que deben cumprilos edificios en relación cos requisitos básicos establecidos no artigo 3, puntos 1.b) e 1.c).

Ata a súa aprobación, para satisfacer estes requisitos básicos aplicaranse as normas básicas da edificación-NBE que regulan as esixencias técnicas dos edificios e que se enumeran a continuación:

NBE CT-79

Condições térmicas nos edificios.

NBE CA-88

Condições acústicas nos edificios.

NBE AE-88

Accións na edificación.

NBE FL-90

Muros resistentes de fábrica de ladrillo.

NBE QB-90

Cubertas con materiais bituminosos.

NBE EA-95

Estructuras de aceiro en edificación.

NBE CPI-96

Condições de protección contra incendios nos edificios.

Así mesmo, aplicarase o resto da regulamentación técnica de obrigado cumprimento que regule algún dos requisitos básicos establecidos no artigo 3.

Disposición derradeira terceira. *Adaptación do Regulamento da Lei de expropiación forzosa.*

O Goberno, nun prazo de seis meses, adaptará a sección 4.^a do capítulo IV do título II do Regulamento da Lei de expropiación forzosa ó disposto nesta lei.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta lei entrará en vigor ós seis meses da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado», salvo as súas disposicións adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primeira polo que se refire á lexislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda, e derradeira terceira que entrarán en vigor o día seguinte ó da dita publicación.

Por tanto,

Mando a tódolos españois, particulares e autoridades, que cumbran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 5 de novembro de 1999.

JUAN CARLOS R.

21568 *LEI 39/1999, do 5 de novembro, para promover-la conciliación da vida familiar e laboral das persoas traballadoras.* («BOE» 266, do 6-11-1999, e 271, do 12-11-1999.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A Constitución española recolle no seu artigo 14 o dereito á igualdade ante a lei e o principio de non-discriminación por razón de nacemento, raza, sexo, relixión ou opinión ou de calquera outra condición. No artigo 39.1, o texto constitucional establece o deber dos poderes públicos de aseguraren a protección social, económica e xurídica da familia e, no artigo 9.2, atribúelles ós poderes públicos o deber de promoveren as condicións para que a liberdade e a igualdade do individuo e dos grupos en que se integran sexan reais e efectivas, e de removeren os obstáculos que impidan ou dificulten a súa plenitude facilitando a participación de tódolos cidadáns na vida política, económica, cultural e social.

A incorporación da muller ó traballo motivou un dos cambios sociais máis profundos deste século. Este feito fai necesario configurar un sistema que teña en conta as relacións sociais xurdidas e un novo modo de cooperación e compromiso entre mulleres e homes que permita un reparto equilibrado de responsabilidades na vida profesional e na privada.

A necesidade de conciliación do traballo e a familia foi xa formulada a nivel internacional e comunitario como unha condición vinculada de forma inequívoca á nova realidade social. Iso pon de manifesto unha complexa e difícil problemática que debe abordarse, non só con importantes reformas legislativas, como a presente, senón coa necesidade de promover adicionalmente servicios de atención ás persoas, nun marco máis amplo de política de familia.

Neste sentido, na IV Conferencia Mundial sobre as Mulleres, celebrada en Pequín en setembro de 1995, considerouse como obxectivo estratéxico fomentar unha harmonización de responsabilidades laborais e familiares entre homes e mulleres e na Declaración aprobada polos 189 Estados alí reunidos, reafirmouse este compromiso.

Pola súa banda, no ámbito comunitario, a maternidade e a paternidade, no seu máis amplo sentido, recolléronse nas Directivas do Consello 92/85/CEE, do 19 de outubro, e 96/34/CE, do Consello, do 3 de xuño. A primeira delas trata a maternidade desde o punto de vista da saúde e da seguridade no traballo da traballadora embarazada que dese a luz ou que estea en período de lactación. A segunda, relativa ó acordo marco sobre o permiso parental, celebrado pola UNICE, o CEEP e a CES, prevé o permiso parental e a ausencia do traballo por motivos de forza maior como medio importante para concilia-la vida profesional e familiar e promove-la igualdade de oportunidades e de trato entre homes e mulleres.

Mediante a presente lei complétase a transposición á lexislación española das directrices marcadas pola normativa internacional e comunitaria superando os niveis mínimos de protección previstos nelas.

A lei introduce cambios legislativos no ámbito laboral para que os traballadores poidan participar da vida familiar, dando un novo paso no camiño da igualdade de oportunidades entre mulleres e homes. Trata ademais de gardar un equilibrio para favorece-los permisos por