

# Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació

Publicat en el BOE núm. 266, de 6 de novembre de 1999, (pàg. 38925 à 38934)

JUAN CARLOS I REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei, Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

## EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El sector de l'edificació és un dels sectors econòmics principals, amb repercussions evidents en el conjunt de la societat i en els valors culturals que integren el patrimoni arquitectònic i, no obstant això, no disposa d'una regulació d'acord amb aquesta importància.

Així, la regulació tradicional del sòl contrasta amb la falta d'una configuració legal de la construcció dels edificis, bàsicament establerta a través del Codi Civil i d'una varietat de normes el conjunt de les quals té llacunes serioses en l'ordenació del complex procés de l'edificació, tant respecte a la identificació, les obligacions i les responsabilitats dels agents que hi intervenen, com pel que fa a les garanties per protegir l'usuari.

D'altra banda, la societat demana cada vegada més la qualitat dels edificis i això incideix tant en la seguretat estructural i la protecció contra incendis com en altres aspectes vinculats al benestar de les persones, com ara la protecció contra el soroll, l'aïllament tèrmic o l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda. En tot cas, el procés de l'edificació, per la seva incidència directa en la configuració dels espais, implica sempre un compromís de funcionalitat, economia, harmonia i equilibri mediambiental de rellevància evident des del punt de vista de l'interès general; així ho preveu la Directiva 85/384/CEE de la Unió Europea, quan declara que «la creació arquitectònica, la qualitat de les construccions, la seva inserció harmoniosa en l'entorn, el respecte dels paisatges naturals i urbans, així com del patrimoni col·lectiu i privat, revesteixen un interès públic».

En resposta a aquest ordre de principis, la necessitat, d'una banda, de donar continuïtat a la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, que ordena la construcció dels edificis, i de superar, d'altra, la discrepància existent entre la legislació vigent i la realitat per la insuficient regulació actual del procés de l'edificació, així com d'establir el marc general en què es pugui fomentar la qualitat dels edificis i, finalment, el compromís de fixar les garanties suficients als usuaris davant els possibles danys, com una aportació més a la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i

usuaris, són els motius que justifiquen àmpliament aquesta Llei d'ordenació de l'edificació, el contingut primordial de la qual és el següent:

1. L'objectiu prioritari és regular el procés de l'edificació actualitzant i completant la configuració legal dels agents que hi intervenen, i fixar-ne les obligacions per establir les responsabilitats i cobrir les garanties als usuaris, d'acord amb una definició dels requisits bàsics que han de satisfer els edificis.

2. Amb aquesta finalitat, es defineix tècnicament el concepte jurídic de l'edificació i els principis essencials que han de presidir aquesta activitat i es delimita l'àmbit de la Llei, i es precisen aquelles obres, tant de nova construcció com en edificis existents, a les quals s'ha d'aplicar.

Tenint en compte la demanda creixent de qualitat per part de la societat, la Llei estableix els requisits bàsics que han de satisfer els edificis de manera que la garantia per protegir els usuaris es basi no només en els requisits tècnics de la construcció sinó també en l'establiment d'una assegurança de danys o de caució.

Aquests requisits comprenen tant els aspectes de funcionalitat i de seguretat dels edificis com aquells que es refereixen a l'habitabilitat.

S'estableix el concepte de projecte, obligatori per al desenvolupament de les obres incloses en l'àmbit de la Llei, i es precisa la coordinació necessària entre els projectes parcials que s'hi puguin incloure, així com la documentació que cal lliurar entregar als usuaris per a l'ús i el manteniment correctes dels edificis.

Així mateix, es regula l'acte de recepció d'obra, atesa la importància que té en relació amb l'inici dels terminis de responsabilitat i de prescripció establerts en la Llei.

3. Per als diferents agents que participen al llarg del procés de l'edificació s'enumeren les obligacions que corresponen a cada un d'ells, de les quals deriven les seves responsabilitats, i es configura el promotor com una persona física o jurídica que assumeix la iniciativa de tot el procés i a la qual s'obliga a garantir els danys materials que l'edifici pugui tenir. Dins de les activitats del constructor s'esmenta especialment la figura del cap d'obra, així com l'obligació de formalitzar les subcontractacions que, si s'escau, s'estableixin.

A més a més la Llei delimita l'àmbit d'actuacions que corresponen als professionals, el projectista, el

director d'obra i el director de l'execució de l'obra, i estableix clarament l'àmbit específic de la seva intervenció, en funció de la seva titulació habilitant.

4. La responsabilitat civil dels diferents agents per danys materials en l'edifici s'exigeix de manera personal i individualitzada, tant per actes propis, com per actes d'altres agents pels quals, d'acord amb aquesta Llei, s'hagi de respondre.

La responsabilitat s'exigeix solidàriament si no pot ser atribuïda de manera individualitzada al responsable del dany o si hi ha concurrència de culpa, i no es pot precisar la influència de cada agent que intervé en el dany produït.

A la figura del promotor s'equiparen també les de gestor de cooperatives o de comunitats de propietaris, o altres d'anàlogues que apareixen cada vegada amb més freqüència en la gestió econòmica de l'edificació.

5. Quant als terminis de responsabilitat, s'estableixen en períodes d'un, tres i deu anys, en funció dels diversos danys que hi pugui haver en els edificis. El constructor, durant el primer any, ha de respondre dels danys materials derivats d'una execució deficient; tots els agents que intervenen en el procés de l'edificació, durant tres anys, han de respondre dels danys materials en l'edifici causats per vicis o defectes que afectin l'habitabilitat, i durant deu anys, pels que resultin de vicis o defectes que afectin la seguretat estructural de l'edifici.

Les accions per exigir responsabilitats prescriuen en el termini de dos anys, com també les de repetició contra els agents presumptament responsables.

6. Pel que fa a les garanties, la Llei estableix, per als edificis d'habitatge, la subscripció obligatòria pel constructor, durant el termini d'un any, d'una assegurança de danys materials o de caució, o bé la retenció pel promotor d'un 5 per 100 del cost de l'obra per fer front als danys materials ocasionats per una execució deficient.

S'estableix igualment per als edificis d'habitatge la subscripció obligatòria pel promotor d'una assegurança que cobreixi els danys materials que ocasioni en l'edifici l'incompliment de les condicions d'habitabilitat o que afectin la seguretat estructural en el termini de tres i deu anys, respectivament.

Es fixen les normes sobre les garanties de subscripció obligatòria, així com els imports mínims de garantia per als tres casos d'un, tres i deu anys, respectivament.

No s'admeten franquícies per cobrir els danys en el cas d'un any, i no poden excedir l'1 per 100 del capital assegurat per als altres dos casos.

A més a més, amb la finalitat d'evitar el frau als adquirents, s'exigeixen determinats requisits que acreditin la constitució de l'assegurança per a la inscripció d'escriptures públiques i la liquidació de les societats promotores.

7. La Llei es completa amb set disposicions addicionals. En la primera s'estableix que la percepció de les quantitats anticipades regulades per als habitatges s'ampliï a promocions d'habitatges en règim de comunitats de propietaris o societats cooperatives.

La segona disposició addicional preveu que l'exigència de l'obligatorietat de les garanties a què fa referència l'article 19 de la Llei s'ha de fer de manera escalonada en el temps, per permetre que el sector es s'acomodi al que disposa aquesta norma.

Així la garantia de deu anys contra els danys materials causats per vicis o defectes que afectin els elements estructurals, també anomenada assegurança decennal, és exigible a partir del l'entrada en vigor d'aquesta Llei per als edificis el destí principal dels quals sigui el d'habitatge. Posteriorment, i per un reial decret, tenint en compte les circumstàncies del sector de l'edificació i del sector assegurador, es pot establir l'obligatorietat de les altres garanties, és a dir, de l'assegurança de tres anys que cobreix els danys causats en els elements constructius o en les instal·lacions que afectin l'habitabilitat o l'assegurança triennal, i de l'assegurança d'un any que cobreix els danys materials per vicis o defectes d'execució que afectin elements de terminació o acabat de les obres.

La tercera exceptua els membres dels cossos d'enginyers dels exèrcits del que disposa aquesta Llei pel que fa a la delimitació de les seves actuacions en l'àmbit de la defensa.

La quarta concreta la titulació acadèmica i professional dels coordinadors de seguretat i salut, en les obres d'edificació.

8. Mitjançant una disposició transitòria s'estableix l'aplicació del que preveu la Llei a les obres per als projectes de les quals se sol·liciti llicència d'edificació a partir de la seva entrada en vigor.

Finalment, la primera de les quatre disposicions finals invoca els preceptes a l'empara dels quals s'exerceix la competència de l'Estat en les matèries que regula la Llei; la segona autoritza el Govern perquè en el termini de dos anys aprovi un codi tècnic de l'edificació que desenvolupi els requisits

bàsics que han de complir els edificis esmentats a l'article 3; la tercera insta el Govern perquè adapti al Reglament de la Llei d'expropiació forçosa les modificacions introduïdes en la disposició addicional cinquena, i la quarta determina l'entrada en vigor de la Llei.

La Llei, en definitiva, intenta, dins del marc de competències de l'Estat, fomentar la qualitat incidint en els requisits bàsics i en les obligacions dels diferents agents que s'encarreguen de dur a terme les activitats del procés de l'edificació, per poder fixar les responsabilitats i les garanties que protegeixin l'usuari i per donar compliment al dret constitucional a un habitatge digne i adequat.

No obstant això, la regulació del procés de l'edificació no quedaria actualitzada i completa si la Llei no es referís als supòsits en què aquest procés constructiu ha exigit l'expropiació prèvia de béns o drets per vincular-se a una finalitat o un objectiu d'utilitat pública o interès social. En aquest sentit, la Llei actualitza la regulació d'un aspecte de la legislació d'expropiació forçosa que sens dubte necessita una revisió per adaptar-se a la dinàmica del nostre temps, que presenta una significació qualificada i la posada al dia de la qual no s'ha de demorar, com ara l'exercici del dret de reversió, dret qualificat pel Tribunal Constitucional de dret de configuració legal.

## **CAPÍTOL I**

### **Disposicions generals**

#### **Article 1.**

##### **Objecte.**

1. Aquesta Llei té com a objecte regular en els aspectes essencials el procés de l'edificació, establir les obligacions i les responsabilitats dels agents que intervenen en aquest procés, així com les garanties necessàries per al seu desenvolupament adequat, amb la finalitat d'assegurar la qualitat mitjançant el compliment dels requisits bàsics dels edificis i la protecció adequada dels interessos dels usuaris.

2. Les obligacions i les responsabilitats relatives a la prevenció de riscos laborals en les obres d'edificació es regeixen per la seva legislació específica.

3. Quan les administracions públiques i els organismes i les entitats subjectes a la legislació de contractes de les administracions públiques actuïn com a agents del procés de l'edificació s'han de

regir pel que disposa la legislació de contractes de les administracions públiques i en el que aquesta no preveu, per les disposicions d'aquesta Llei, llevat del que disposa sobre garanties de subscripció obligatòria.

#### **Article 2.**

##### **Àmbit d'aplicació.**

1. Aquesta Llei és aplicable al procés de l'edificació, entès com l'acció i el resultat de construir un edifici de caràcter permanent, públic o privat, l'ús principal del qual estigui comprès en els grups següents:

a) Administratiu, sanitari, religiós, residencial en totes les seves formes, docent i cultural.

b) Aeronàutic; agropecuari; de l'energia; de la hidràulica; miner; de telecomunicacions (referit a l'enginyeria de les telecomunicacions); del transport terrestre, marítim, fluvial i aeri; forestal; industrial; naval; de l'enginyeria de sanejament i higiene, i accessori a les obres d'enginyeria i la seva explotació.

c) Totes les altres edificacions els usos de les quals no estiguin expressament esmentats en els grups anteriors.

2. Tenen la consideració d'edificació als efectes del que disposa aquesta Llei, i requereixen un projecte segons el que estableix l'article 4, les obres següents:

a) Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.

b) Obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació que alterin la configuració arquitectònica dels edificis; s'entenen com a tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

c) Obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada per mitjà d'una norma legal o document urbanístic, i aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o les parts objecte de protecció.

3. Es consideren compreses en l'edificació les seves instal·lacions fixes i l'equipament propi, així com els elements d'urbanització que estiguin adscrits a l'edifici.

## **CAPÍTOL II**

### **Exigències tècniques i administratives de l'edificació**

#### **Article 3.** **Requisits bàsics de l'edificació.**

1. Amb la finalitat de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, els edificis s'han de projectar, construir, mantenir i conservar de manera que se satisfacin els requisits bàsics següents:

a) Relatius a la funcionalitat:

a.1) Utilització, de manera que la disposició i les dimensions dels espais i la dotació de les instal·lacions facilitin la realització adequada de les funcions previstes en l'edifici.

a.2) Accessibilitat, de manera que es permeti a les persones amb mobilitat i comunicació reduïdes l'accés i la circulació per l'edifici en els termes que preveu la normativa específica.

a.3) Accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i informació d'acord amb el que estableix la normativa específica.

b) Relatius a la seguretat:

b.1) Seguretat estructural, de manera que no es produeixin en l'edifici, o en parts de l'edifici, danys que tinguin origen en els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, o que els afectin, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

b.2) Seguretat en cas d'incendi, de manera que els ocupants puguin desallotjar l'edifici en condicions segures, es pugui limitar l'extensió de l'incendi dins del mateix edifici i dels adjacents i es permeti l'actuació dels equips d'extinció i rescat.

b.3) Seguretat d'utilització, de manera que l'ús normal de l'edifici no suposi risc d'accident per a les persones.

c) Relatius a l'habitabilitat:

c.1) Higiene, salut i protecció del medi ambient, de manera que s'aconsegueixin condicions acceptables de salubritat i estankitat en l'ambient interior de l'edifici i que aquest no deteriori el medi ambient en el seu entorn immediat, i garanteixi una gestió adequada de tota classe de residus.

c.2) Protecció contra el soroll, de manera que el soroll percebut no posi en perill la salut de les persones i els permeti dur a terme satisfactòriament les seves activitats.

c.3) Estalvi d'energia i aïllament tèrmic, de manera que s'aconsegueixi un ús racional de l'energia necessària per a la utilització adequada de l'edifici.

c.4) Altres aspectes funcionals dels elements constructius o de les instal·lacions que permetin un ús satisfactori de l'edifici.

2. El Codi Tècnic de l'Edificació és el marc normatiu que estableix les exigències bàsiques de qualitat dels edificis i de les seves instal·lacions, de manera que permet el compliment dels requisits bàsics anteriors.

Les normes bàsiques de l'edificació i les altres reglamentacions tècniques de compliment obligatori constitueixen, a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la reglamentació tècnica fins que s'aprovi el Codi Tècnic de l'Edificació d'acord amb el que preveu la disposició final segona d'aquesta Llei.

El Codi es pot completar amb les exigències d'altres normatives dictades per les administracions competents i s'ha d'actualitzar periòdicament d'acord amb l'evolució de la tècnica i la demanda de la societat.

#### **Article 4.** **Projecte.**

1. El projecte és el conjunt de documents mitjançant els quals es defineixen i es determinen les exigències tècniques de les obres que preveu l'article 2. El projecte ha de justificar tècnicament les solucions proposades d'acord amb les especificacions requerides per la normativa tècnica aplicable.

2. Quan el projecte es desenvolupi o es completi mitjançant projectes parcials o altres documents tècnics sobre tecnologies específiques o instal·lacions de l'edifici, s'ha de mantenir entre tots ells la coordinació necessària sense que es produeixi una duplicitat en la documentació ni en els honoraris que han de percebre els autors dels diferents treballs indicats.

#### **Article 5.** **Llicències i autoritzacions administratives.**

La construcció d'edificis, la realització de les obres que s'hi executin i la seva ocupació necessita les llicències preceptives i altres autoritzacions administratives que siguin procedents, d'acord amb la normativa aplicable.

#### **Article 6.** **Recepció de l'obra.**

1. La recepció de l'obra és l'acte pel qual el constructor, una vegada conculsa, l'entrega al promotor

i aquest l'accepta. Es pot fer amb reserves o sense i ha d'incloure tota l'obra o fases completes i acabades quan així ho acordin les parts.

2. La recepció s'ha de consignar en una acta firmada, almenys, pel promotor i el constructor, i s'hi ha de fer constar:

- a) Les parts que hi intervenen.
- b) La data del certificat final de la totalitat de l'obra o de la fase completa i acabada d'aquesta.
- c) El cost final de l'execució material de l'obra.
- d) La declaració de la recepció de l'obra amb reserves o sense, especificant-les, si s'escau, de manera objectiva, i el termini en què han de quedar solucionats els defectes observats. Una vegada solucionats, s'ha de fer constar en una acta a part, subscripta pels signants de la recepció.
- e) Les garanties que, si s'escau, s'exigeixin al constructor per assegurar-ne les responsabilitats. Així mateix, s'ha d'adjuntar el certificat final d'obra subscript pel director d'obra i el director de l'execució de l'obra.

3. El promotor pot rebutjar la recepció de l'obra perquè considera que no està acabada o que no s'adequa a les condicions contractuals.

En tot cas, el rebuig ha de ser motivat per un escrit en l'acta, en la qual s'ha de fixar el nou termini per efectuar la recepció.

4. Llevat que hi hagi un pacte exprés en contra, la recepció de l'obra ha de tenir lloc dins dels trenta dies següents a la data de la terminació, acreditada en el certificat final d'obra, termini que es compta a partir de la notificació efectuada per escrit al promotor. La recepció s'entén tàcitament produïda si transcorreguts trenta dies des de la data indicada el promotor no ha posat de manifest les reserves o el rebuig motivat per escrit.

5. El còmput dels terminis de responsabilitat i garantia que estableix aquesta Llei s'inicia a partir de la data en què se subscriu l'acta de recepció, o quan aquesta s'entengui tàcitament produïda segons el que preveu l'apartat anterior.

#### **Article 7.** **Documentació de l'obra executada.**

Una vegada finalitzada l'obra, el director d'obra ha de facilitar al promotor el projecte, amb la incorporació, si s'escau, de les modificacions degudament aprovades, per formalitzar els tràmits administratius corresponents.

A la documentació esmentada, s'hi ha d'adjuntar, almenys, l'acta de recepció, la relació identificativa dels agents que hi han intervingut durant el procés d'edificació, així com la relativa a les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, d'acord amb la normativa que li sigui aplicable.

Tota la documentació a què fan referència els apartats anteriors, que constitueix el Llibre de l'edifici, s'ha d'entregar als usuaris finals de l'edifici.

### **CAPÍTOL III** **Agents de l'edificació**

#### **Article 8.** **Concepte.**

Són agents de l'edificació totes les persones, físiques o jurídiques, que intervenen en el procés de l'edificació. Les seves obligacions, les determina el que disposen aquesta Llei i altres disposicions que siguin aplicables i el contracte que n'origina la intervenció.

#### **Article 9.** **El promotor.**

1. Es considera promotor qualsevol persona, física o jurídica, pública o privada, que, individualment o col·lectivament, decideix, impulsa, programa i finança, amb recursos propis o aliens, les obres d'edificació per a ell mateix o per a l'alienació, l'entrega o la cessió posteriors a tercers sota qualsevol títol.

2. Són obligacions del promotor:

- a) Exercir sobre el solar la titularitat d'un dret que el faculti per construir-hi.
- b) Facilitar la documentació i la informació prèvia necessàries per a la redacció del projecte, així com autoritzar el director d'obra les seves modificacions posteriors.
- c) Gestionar i obtenir les llicències i les autoritzacions administratives preceptives, així com subscriure l'acta de recepció de l'obra.
- d) Subscriure les assegurances previstes a l'article 19.
- e) Entregar a l'adquirent, si s'escau, la documentació d'obra executada, o qualsevol altre document exigible per les administracions competents.

#### **Article 10.** **El projectista.**

1. El projectista és l'agent que, per encàrrec del promotor i amb subjecció a la normativa tècnica i urbanística corresponent, redacta el projecte.

Poden redactar projectes parcials del projecte, o parts que el complementin, altres tècnics, de manera coordinada amb l'autor.

Quan el projecte es desenvolupi o es completi mitjançant projectes parcials o altres documents tècnics segons el que preveu l'apartat 2 de l'article 4 d'aquesta Llei, cada projectista ha d'assumir la titularitat del seu projecte.

## 2. Són obligacions del projectista:

a) Estar en possessió de la titulació acadèmica i professional que habiliti com a arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, segons correspongui, i complir les condicions exigibles per a l'exercici de la professió. En cas de persones jurídiques, designar el tècnic redactor del projecte que tingui la titulació professional habilitant.

Quan el projecte tingui com a objecte la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup a) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant és la d'arquitecte.

Quan el projecte tingui com a objecte la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup b) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant, amb caràcter general, és la d'enginyer, enginyer tècnic o arquitecte, i la determinen les disposicions legals vigents per a cada professió, d'acord amb les respectives especialitats i competències específiques.

Quan el projecte tingui com a objecte la construcció d'edificis compresos en el grup c) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant és la d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, i la determinen les disposicions legals vigents per a cada professió, d'acord amb les seves especialitats i competències específiques.

Se segueixen criteris idèntics pel que fa als projectes d'obres a què es refereixen els apartats 2.b) i 2.c) de l'article 2 d'aquesta Llei.

En tot cas, i per a tots els grups, en els aspectes concrets corresponents a les seves especialitats i competències específiques, i en particular pel que fa als elements complementaris a què es refereix l'apartat 3 de l'article 2, també hi poden intervenir altres tècnics titulats de l'àmbit de l'arquitectura o de l'enginyeria, subscriuint els treballs que han dut a terme ells i que ha coordinat el projectista. Aquestes intervencions especialitzades són preceptives si així ho estableix la disposició legal reguladora del sector d'activitat de què es tracti.

b) Redactar el projecte d'acord amb la normativa vigent i amb el que s'hagi establert en el contracte, i entregar-lo amb els visats que siguin preceptius.

c) Acordar, si s'escau, amb el promotor la contractació de col·laboracions parcials.

## **Article 11.** **El constructor.**

1. El constructor és l'agent que assumeix, contractualment davant el promotor, el compromís d'executar amb mitjans humans i materials, propis o aliens, les obres o part de les obres d'acord amb el projecte i el contracte.

## 2. Són obligacions del constructor:

a) Executar l'obra amb subjecció al projecte, a la legislació aplicable i a les instruccions del director d'obra i del director de l'execució de l'obra, per tal d'aconseguir la qualitat exigida en el projecte.

b) Tenir la titulació o la capacitat professional que habilita per al compliment de les condicions exigibles per actuar com a constructor.

c) Designar el cap d'obra que ha d'assumir la representació tècnica del constructor en l'obra i que per la seva titulació o experiència ha de tenir la capacitat adequada d'acord amb les característiques i la complexitat de l'obra.

d) Assignar a l'obra els mitjans humans i els materials que requereixi la seva importància.

e) Formalitzar les subcontractacions de determinades parts o instal·lacions de l'obra dins dels límits establerts en el contracte.

f) Signar l'acta de replantejament o de començament i l'acta de recepció de l'obra.

g) Facilitar al director d'obra les dades necessàries per elaborar la documentació de l'obra executada.

h) Subscriure les garanties que preveu l'article 19.

## **Article 12.** **El director d'obra.**

1. El director d'obra és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, dirigeix l'execució de l'obra en els aspectes tècnics, estètics, urbanístics i mediambientals, d'acord amb el projecte que la defineix, la llicència d'edificació i altres autoritzacions preceptives i les condicions del contracte, per assegurar-ne l'adequació proposada finalment.

2. Poden dirigir les obres dels projectes parcials altres tècnics, sota la coordinació del director d'obra.

3. Són obligacions del director d'obra:

a) Estar en possessió de la titulació acadèmica i professional que habilita com a arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, segons correspongui, i complir les condicions exigibles per a l'exercici de la professió. En el cas de persones jurídiques, designar el tècnic director d'obra que tingui la titulació professional habilitant.

En el cas de la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup a) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant és la d'arquitecte.

Quan les obres tinguin com a objecte la construcció de les edificacions indicades en el grup b) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació habilitant, amb caràcter general, és la d'enginyer, enginyer tècnic o arquitecte, i la determinen les disposicions legals vigents per a cada professió, d'acord amb les seves especialitats i competències específiques.

Quan les obres tinguin com a objecte la construcció de les edificacions indicades en el grup c) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació habilitant és la d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, i la determinen les disposicions legals vigents per a cada professió, d'acord amb les seves especialitats i competències específiques.

Se segueixen criteris idèntics pel que fa a les obres a què es refereixen els apartats 2.b) i 2.c) de l'article 2 d'aquesta Llei.

b) Verificar el replantejament i l'adequació dels fonaments i de l'estructura projectades a les característiques geotècniques del terreny.

c) Resoldre les contingències que es produeixen en l'obra i consignar en el Llibre d'Ordres i Assistències les instruccions necessàries per a la interpretació correcta del projecte.

d) Elaborar, a requeriment del promotor o amb la seva conformitat, modificacions eventuais del projecte, que siguin exigides per la marxa de l'obra sempre que s'adaptin a les disposicions normatives previstes i observades en la redacció del projecte.

e) Subscriure l'acta de replantejament o de començament d'obra i el certificat final d'obra, així com conformar les certificacions parcials i la liquidació final de les unitats d'obra executades, amb els visats que siguin preceptius.

f) Elaborar i subscriure la documentació de l'obra executada per entregar-la al promotor, amb els visats que siguin preceptius.

g) Les que es detallen a l'article 13, en els casos en què el director de l'obra i el director de l'execució de l'obra sigui el mateix professional, si és aquesta l'opció escollida, d'acord amb el que preveu l'apartat 2.a) de l'article 13.

### **Article 13. El director de l'execució de l'obra.**

1. El director de l'execució de l'obra és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, assumeix la funció tècnica de dirigir l'execució material de l'obra i de controlar qualitativament i quantitativament la construcció i la qualitat de l'edificació.

2. Són obligacions del director de l'execució de l'obra:

a) Tenir la titulació acadèmica i professional habilitant i complir les condicions exigibles per a l'exercici de la professió. En cas de persones jurídiques, designar el tècnic director de l'execució de l'obra que tingui la titulació professional habilitant.

Quan les obres tinguin com a objecte la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup a) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant és la d'arquitecte tècnic.

Així mateix, aquesta és la titulació habilitant per a les obres del grup b) que siguin dirigides per arquitectes.

En els altres casos la direcció de l'execució de l'obra pot ser exercida, indistintament, per professionals amb la titulació d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic.

b) Verificar la recepció a l'obra dels productes de construcció i ordenar la realització d'assajos i proves necessàries.

c) Dirigir l'execució material de l'obra comprovant els replantejaments, els materials, l'execució i la disposició correctes dels elements constructius i de les instal·lacions, d'acord amb el projecte i les instruccions del director d'obra.

d) Consignar en el Llibre d'Ordres i Assistències les instruccions necessàries.

e) Subscriure l'acta de replantejament o de començament d'obra i el certificat final d'obra, així com elaborar i subscriure les certificacions parcials i la liquidació final de les unitats d'obra executades.

f) Col·laborar amb els restants agents en l'elaboració de la documentació de l'obra executada, aportant els resultats del control efectuat.

#### **Article 14.**

##### **Les entitats i els laboratoris de control de qualitat de l'edificació.**

1. Són entitats de control de qualitat de l'edificació aquelles capacitades per prestar assistència tècnica en la verificació de la qualitat del projecte, dels materials i de l'execució de l'obra i les seves instal·lacions d'acord amb el projecte i la normativa aplicable.

2. Són laboratoris d'assajos per al control de qualitat de l'edificació els capacitats per prestar assistència tècnica, mitjançant la realització d'assajos o proves de servei dels materials, sistemes o instal·lacions d'una obra d'edificació.

3. Són obligacions de les entitats i dels laboratoris de control de qualitat:

a) Prestar assistència tècnica i entregar els resultats de la seva activitat a l'agent autor de l'encàrrec i, en tot cas, al director de l'execució de les obres.

b) Justificar la capacitat suficient de mitjans materials i humans necessaris per dur a terme adequadament els treballs contractats, si s'escau, per mitjà de l'acreditació oficial corresponent atorgada per les comunitats autònomes amb competència en la matèria.

#### **Article 15.**

##### **Els subministradors de productes.**

1. Es consideren subministradors de productes els fabricants, els magatzemistes, els importadors o els venedors de productes de construcció.

2. S'entén per producte de construcció aquell que es fabrica per ser incorporat permanentment en una obra incloent materials, elements semielaborats, components i obres o part de les obres, tant acabades com en procés d'execució.

3. Són obligacions del subministrador:

a) Fer les entregues dels productes d'acord amb les especificacions de la comanda, i respondre de l'origen, la identitat i la qualitat, així com del compliment de les exigències que, si s'escau, estableixi la normativa tècnica aplicable.

b) Facilitar, quan sigui procedent, les instruccions d'ús i manteniment dels productes subministrats, així com les garanties de qualitat corresponents,

per a la seva inclusió en la documentació de l'obra executada.

#### **Article 16.**

##### **Els propietaris i els usuaris.**

1. Són obligacions dels propietaris conservar en bon estat l'edificació mitjançant un ús i un manteniment adequats, així com rebre, conservar i transmetre la documentació de l'obra executada i les assegurances i les garanties amb què aquesta compti.

2. Són obligacions dels usuaris, siguin propietaris o no, la utilització adequada dels edificis o de part dels edificis d'acord amb les instruccions d'ús i manteniment que conté la documentació de l'obra executada.

#### **CAPÍTOL IV**

##### **Responsabilitats i garanties**

#### **Article 17.**

##### **Responsabilitat civil dels agents que intervenen en el procés de l'edificació.**

1. Sens perjudici de les seves responsabilitats contractuals, les persones físiques o jurídiques que intervenen en el procés de l'edificació han de respondre davant els propietaris i els tercers adquirents dels edificis o part dels edificis, en cas que siguin objecte de divisió, dels següents danys materials ocasionats a l'edifici dins dels terminis indicats, comptats des de la data de recepció de l'obra, sense reserves o des de l'esmena d'aquestes:

a) Durant deu anys, dels danys materials causats a l'edifici per vicis o defectes que afectin els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

b) Durant tres anys, dels danys materials causats a l'edifici per vicis o defectes dels elements constructius o de les instal·lacions que ocasionin l'incompliment dels requisits d'habitabilitat de l'apartat 1, lletra c), de l'article 3.

El constructor també ha de respondre dels danys materials per vicis o defectes d'execució que afectin elements de terminació o acabat de les obres dins el termini d'un any.

2. La responsabilitat civil és exigible de manera personal i individualitzada, tant per actes o omissions propis, com per actes o omissions de persones per les quals, d'acord amb aquesta Llei, s'hagi de respondre.



3. No obstant això, quan no es pugui individualitzar la causa dels danys materials o quedi degudament provada la concurrència de culpes sense que es pugui precisar el grau d'intervenció de cada agent en el dany produït, la responsabilitat s'exigeix solidàriament.

En tot cas, el promotor ha de respondre solidàriament, amb els altres agents que hi intervenen, davant els possibles adquirents dels danys materials en l'edifici ocasionats per vicis o defectes de construcció.

4. Sens perjudici de les mesures d'intervenció administratives que en cada cas siguin procedents, la responsabilitat del promotor que estableix aquesta Llei s'estén a les persones físiques o jurídiques que, per raó del contracte o per la seva intervenció decisòria en la promoció, actuïn com a promotors sota la forma de promotor o gestor de cooperatives o de comunitats de propietaris o altres figures anàlogues.

5. Quan el projecte hagi estat contractat conjuntament amb més d'un projectista, aquests han de respondre solidàriament.

Els projectistes que contractin càlculs, estudis, dictàmens o informes d'altres professionals són directament responsables dels danys que puguin derivar de la seva insuficiència, incorrecció o inexactitud, sens perjudici de la repetició que puguin exercir contra els seus autors.

6. El constructor ha de respondre directament dels danys materials causats en l'edifici per vicis o defectes derivats de la imperícia, la falta de capacitat professional o tècnica, la negligència o l'incompliment de les obligacions atribuïdes al cap d'obra i altres persones físiques o jurídiques que en depenguin.

Quan el constructor subcontracti amb altres persones físiques o jurídiques l'execució de determinades parts o instal·lacions de l'obra, és directament responsable dels danys materials per vicis o defectes de la seva execució, sens perjudici de la repetició que correspongui.

Així mateix, el constructor ha de respondre directament dels danys materials causats a l'edifici per les deficiències dels productes de construcció adquirits o acceptats per ell, sens perjudici de la repetició que correspongui.

7. El director d'obra i el director de l'execució de l'obra que subscriguin el certificat final d'obra són responsables de la veracitat i l'exactitud del document esmentat.

Qui accepti la direcció d'una obra el projecte de la qual no hagi estat elaborat per ell mateix, ha

d'assumir les responsabilitats derivades de les omissions, les deficiències o les imperfeccions del projecte, sens perjudici de la repetició que li pugui correspondre davant el projectista.

Quan per la direcció d'obra es contracti de manera conjunta més d'un tècnic, aquests han de respondre solidàriament sens perjudici de la distribució que correspongui entre ells.

8. Les responsabilitats per danys no són exigibles als agents que intervinguin en el procés de l'edificació, si es prova que els danys van ser ocasionats per un cas fortuït, per força major, per un acte d'un tercer o pel mateix perjudicat pel dany.

9. Les responsabilitats a què es refereix aquest article s'entenen sens perjudici de les que corresponen al venedor dels edificis o les parts edificades davant el comprador d'acord amb el contracte de compravenda subscrit entre ells, als articles 1.484 i següents del Codi Civil i altra legislació aplicable a la compravenda.

#### **Article 18. Terminis de prescripció de les accions.**

1. Les accions per exigir la responsabilitat que preveu l'article anterior per danys materials dimanants de vicis o defectes, prescriuen en el termini de dos anys a comptar del moment que es produeixin aquests danys, sens perjudici de les accions que puguin subsistir per exigir responsabilitats per incompliment contractual.

2. L'acció de repetició que pugui correspondre a qualsevol dels agents que intervenen en el procés d'edificació contra els altres, o als asseguradors contra ells, prescriu en el termini de dos anys des de la fermesa de la resolució judicial que condemni el responsable a indemnitzar pels danys, o a partir de la data en què s'hagi procedit a la indemnització de manera extrajudicial.

#### **Article 19. Garanties per danys materials ocasionats per vicis i defectes de la construcció.**

1. El règim de garanties exigibles per a les obres d'edificació compreses a l'article 2 d'aquesta Llei es fa efectiu d'acord amb l'obligatorietat que s'estableixi en aplicació de la disposició addicional segona, tenint com a referent les garanties següents:

a) Assegurança de danys materials o assegurança de caució, per garantir, durant un any, el rescabament dels danys materials per vicis o defectes d'execució que afectin elements de terminació o acabat de les obres, que pot ser substituïda per la retenció pel promotor d'un 5 per 100 de l'import de l'execució material de l'obra.

b) Assegurança de danys materials o assegurança de caució, per garantir, durant tres anys, el rescabament dels danys causats per vicis o defectes dels elements constructius o de les instal·lacions que ocasionin l'incompliment dels requisits d'habitabilitat de l'apartat 1, lletra c), de l'article 3.

c) Assegurança de danys materials o assegurança de caució, per garantir, durant deu anys, el rescabament dels danys materials causats en l'edifici per vicis o defectes que tinguin l'origen en els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, o els afectin, i que comprometin directament la resistència mecànica i estabilitat de l'edifici.

2. Les assegurances de danys materials han de complir les condicions següents:

a) Té la consideració de prenedor de l'assegurança el constructor en el supòsit a) de l'apartat 1 i el promotor, en els supòsits b) i c) del mateix apartat, i tenen la consideració d'assegurats el mateix promotor i els adquirents successius de l'edifici o de part de l'edifici. El promotor pot pactar expressament amb el constructor que aquest sigui prenedor de l'assegurança per compte d'aquell.

b) La prima ha d'estar pagada en el moment de la recepció de l'obra. No obstant això, en cas que s'hagi pactat el fraccionament en períodes següents a la data de recepció, la falta de pagament de les fraccions de prima següents no dóna dret a l'assegurador a resoldre el contracte, ni aquest queda extingit, ni la cobertura de l'assegurador suspesa, ni aquest alliberat de la seva obligació, en cas que l'assegurat hagi de fer efectiva la garantia.

c) No és aplicable la normativa reguladora de la cobertura de riscos extraordinaris sobre les persones i els béns que conté l'article 4 de la Llei 21/1990, de 19 de desembre.

3. Les assegurances de caució han de reunir les condicions següents:

a) Les assenyalades en els apartats 2.a) i 2.b) d'aquest article. En relació amb l'apartat 2.a), els assegurats són sempre els adquirents successius de l'edifici o de part de l'edifici.

b) L'assegurador assumeix el compromís d'indemnitzar la persona assegurada al primer requeriment.

c) L'assegurador no pot oposar a la persona assegurada les excepcions que li puguin correspondre contra el prenedor de l'assegurança.

4. Una vegada tinguin efecte les cobertures de l'assegurança, no es pot rescindir ni es pot resoldre el contracte de comú acord abans del transcurs del termini de durada que preveu l'apartat 1 d'aquest article.

5. L'import mínim del capital assegurat és el següent:

a) El 5 per 100 del cost final de l'execució material de l'obra, inclosos els honoraris professionals, per a les garanties de l'apartat 1.a) d'aquest article.

b) El 30 per 100 del cost final de l'execució material de l'obra, inclosos els honoraris professionals, per a les garanties de l'apartat 1.b) d'aquest article.

c) El 100 per 100 del cost final de l'execució material de l'obra, inclosos els honoraris professionals, per a les garanties de l'apartat 1.c) d'aquest article.

6. L'assegurador pot optar pel pagament de la indemnització en metàl·lic que correspongui a la valoració dels danys o per reparar-los.

7. L'incompliment de les normes anteriors sobre garanties de subscripció obligatòria implica, en tot cas, l'obligació de respondre personalment l'obligat a subscriure les garanties.

8. Per a les garanties a què es refereix l'apartat 1.a) d'aquest article, no són admissibles clàusules per les quals s'introdueixin franquícies o limitacions a la responsabilitat de l'assegurador davant l'assegurat.

En cas que en el contracte d'assegurança a què es refereixen els apartats 1.b) i 1.c) d'aquest article s'estableixi una franquícia, aquesta no pot excedir l'1 per 100 del capital assegurat de cada unitat registral.

9. Tret que hi hagi un pacte en contrari, les garanties a què es refereix aquesta Llei no cobreixen:

a) Els danys corporals o altres perjudicis econòmics diferents dels danys materials que garanteix la Llei.

b) Els danys ocasionats a immobles contigus o adjacents a l'edifici.

c) Els danys causats a béns mobles situats a l'edifici.

d) Els danys ocasionats per modificacions o obres fetes a l'edifici després de la recepció, llevat de les d'esmena dels defectes que s'hi hagin observat.

e) Els danys ocasionats pel mal ús o per falta del manteniment adequat de l'edifici.

f) Les despeses necessàries per al manteniment de l'edifici del qual ja s'ha fet la recepció.

g) Els danys que tinguin origen en un incendi o una explosió, excepte per vicis o defectes de les instal·lacions pròpies de l'edifici.

h) Els danys que siguin ocasionats per un cas fortuït, una força major, un acte de tercer o el mateix perjudicat pel dany.

i) Els sinistres que tinguin origen en parts de l'obra sobre les quals hi hagi reserves recollides en l'acta de recepció, mentre aquestes reserves no hagin estat solucionades i les esmenes quedin reflectides en una nova acta subscripta pels signants de l'acta de recepció.

## **Article 20.**

### **Requisits per a l'escripturació i la inscripció.**

1. No s'han d'autoritzar ni inscriure en el Registre de la propietat escriptures públiques de declaració d'obra nova d'edificacions a les quals sigui aplicable aquesta Llei, sense que s'acrediti i es testimonii la constitució de les garanties a què es refereix l'article 19.

2. Quan no hagin transcorregut els terminis de prescripció de les accions a què es refereix l'article 18, no s'ha de tancar en el Registre mercantil el full obert al promotor individual ni inscriure la liquidació de les societats promotores sense que s'acrediti prèviament al registrador la constitució de les garanties que estableix aquesta Llei, en relació amb totes i cada una de les edificacions que hagin promogut.

### **Disposició addicional primera.**

#### **Percepció de quantitats a compte del preu durant la construcció.**

La percepció de quantitats anticipades en l'edificació pels promotors o gestors s'ha de cobrir mitjançant una assegurança que indemnitzi l'incompliment del contracte de manera anàloga al que disposa la Llei 57/1968, de 27 de juliol, sobre percepció de quantitats anticipades en la construcció i la venda d'habitatges. La Llei esmentada, i les seves disposicions complementàries, s'apliquen en el cas d'habitatges amb les modificacions següents:

a) La normativa expressada és aplicable a la promoció de tota classe d'habitatges, fins i tot als que es facin en règim de comunitat de propietaris o societat cooperativa.

b) La garantia que estableix la Llei 57/1968 s'estén a les quantitats entregades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviari, el pagament del qual s'ha de domiciliar en el compte especial previst en la Llei esmentada.

c) La devolució garantida comprèn les quantitats entregades més els interessos legals dels diners vigents fins al moment en què es faci efectiva la devolució.

d) Les multes per incompliment a què es refereix el paràgraf primer de l'article 6 de la Llei esmentada, les imposen les comunitats autònomes, en una quantitat, per cada infracció, de fins al 25 per 100 de les quantitats la devolució de les quals hagi de ser assegurada o pel que disposa la normativa pròpia de les comunitats autònomes.

### **Disposició addicional segona.**

#### **Obligatorietat de les garanties per danys materials ocasionats per vicis i defectes en la construcció.**

U. La garantia contra els danys materials a què es refereix l'apartat 1.c) de l'article 19 d'aquesta Llei és exigible, a partir de la seva entrada en vigor, per a edificis el destí principal dels quals sigui el d'habitatge.

Dos. Mitjançant reial decret es pot establir l'obligatorietat de subscriure les garanties que preveuen els apartats 1.a) i 1.b) de l'esmentat article 19, per a edificis el destí principal dels quals sigui el d'habitatge. Així mateix, mitjançant reial decret es pot establir l'obligatorietat de subscriure qualsevol de les garanties que preveu l'article 19, per a edificis destinats a qualsevol ús diferent del d'habitatge.

### **Disposició addicional tercera.**

#### **Intervencions en el procés de l'edificació dels cossos d'enginyers dels exèrcits en l'àmbit de la defensa.**

Els membres dels cossos d'enginyers dels exèrcits, quan intervinguin en la realització d'edificacions o instal·lacions afectes a la defensa, es regeixen, pel que fa a la seva capacitat professional, per la Llei 17/1999, de 18 de maig, de règim del personal de les Forces Armades, i les disposicions reglamentàries de desplegament.

### **Disposició addicional quarta.**

#### **Coordinador de seguretat i salut.**

Les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per exercir la funció de coordinador de seguretat i salut en obres d'edificació, durant l'elaboració del projecte i l'execució de l'obra, són les d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o

enginyer tècnic, d'acord amb les seves competències i especialitats.

### **Disposició addicional cinquena. Regulació del dret de reversió.**

Els articles 54 i 55 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, queden redactats de la manera següent:

«Article 54.

1. En cas que no s'executi l'obra o no s'estableixi el servei que va motivar l'expropiació, i si hi ha alguna part sobrant dels béns expropiats, o desapareix l'afectació, el propietari primitiu o els seus drethavents poden recobrar la totalitat o la part sobrant de l'expropiat, mitjançant l'abonament a la persona que era titular de la indemnització que determina l'article següent.

2. No obstant això, no hi ha dret de reversió en els casos següents:

a) Quan simultàniament a la desafectació del fi que va justificar l'expropiació s'acordi justificadament una nova afectació a un altre fi que hagi estat declarat d'utilitat pública o interès social. En aquest supòsit l'Administració ha de donar publicitat a la substitució, i el propietari primitiu o els seus drethavents poden al·legar tot el que considerin oportú en defensa del seu dret a la reversió, si consideren que no concorren els requisits que exigeix la llei, així com sol·licitar l'actualització del preu just si no s'ha executat l'obra o no s'ha establert el servei inicialment previstos.

b) Quan l'afectació al fi que va justificar l'expropiació o a un altre que hagi estat declarat d'utilitat pública o d'interès social es prolongui durant deu anys des de l'acabament de l'obra o l'establiment del servei.

3. Quan, d'acord amb el que estableixen els apartats anteriors d'aquest article, sigui procedent la reversió, el termini perquè el propietari primitiu o els seus drethavents puguin sol·licitar-la és de tres mesos, a comptar de la data en què l'Administració hagi notificat l'excés d'expropiació, la desafectació del bé o el dret expropiats o el seu propòsit de no executar l'obra o de no implantar el servei.

En defecte d'aquesta notificació, l'expropiat i els seus drethavents poden exercitar el dret de reversió en els casos i amb les condicions següents:

a) Quan s'hagi produït un excés d'expropiació o la desafectació del bé o el dret expropiats i no hagin transcorregut vint anys des de la presa de possessió del bé o el dret.

b) Quan hagin transcorregut cinc anys des de la presa de possessió del bé o el dret expropiats i no s'hagi iniciat l'execució de l'obra o la implantació del servei.

c) Quan l'execució de l'obra o les actuacions per a l'establiment del servei estiguin suspeses més de dos anys per causes imputables a l'Administració o al beneficiari de l'expropiació sense que es produeixi per part d'aquests cap acte exprés per reprendre-la.

4. La competència per emetre resolució sobre la reversió correspon a l'Administració que tingui titularitat del bé o el dret en el moment en què se sol·licita aquesta reversió o a l'Administració a la qual estigui vinculat el beneficiari de l'expropiació, si s'escau, titular dels béns o els drets.

5. En les inscripcions en el Registre de la propietat del domini i altres drets reals sobre béns immobles adquirits per expropiació forçosa s'ha de fer constar el dret preferent dels reversionistes davant tercers possibles adquirents per recuperar el bé o el dret expropiats d'acord amb el que disposen aquest article i el següent; sense la seva constància registral el dret de reversió no és oposable als tercers adquirents que hagin inscrit els títols dels seus drets respectius d'acord amb el que preveu la Llei hipotecària.

Article 55.

1. L'exercici del dret de reversió té com a pressupòsit la restitució de la indemnització expropiatòria percebuda per l'expropiat, actualitzada d'acord amb l'evolució de l'índex de preus al consum en el període comprès entre la data d'iniciació de l'expedient de preu just i la d'exercici del dret de reversió. La determinació d'aquest import, l'ha de fer l'Administració en el mateix acord que reconegui el dret de reversió.

2. Per excepció, si el bé o el dret expropiat ha experimentat canvis en la seva qualificació jurídica, que poden condicionar-ne el valor o han incorporat millores aprofitables pel titular d'aquell dret o sofert menyscapte de valor, se n'ha de fer una altra valoració, referida a la data d'exercici del dret, fixada d'acord amb les normes que conté el capítol III del títol II d'aquesta Llei.

3. La presa de possessió del bé o el dret revertit no pot tenir lloc sense el pagament previ o la consignació de l'import resultant d'acord amb els apartats anteriors. El pagament o la consignació esmentats han de tenir lloc en el termini màxim de tres mesos des de la seva determinació en via administrativa, sota pena de caducitat del dret de reversió i sens perjudici de la interposició de recurs contenciós administratiu. En aquest últim cas, les diferències que puguin resultar de la sentència que

es dicti, s'han de satisfer o reemborsar segons correspongui, incrementades amb els interessos meritats al tipus d'interès legal des de la data del primer pagament en el termini de tres mesos des de la notificació de la sentència sota pena de caducitat del dret de reversió en el primer supòsit.»

**Disposició addicional sisena.**  
**Infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació.**

L'article 2, apartat a), del Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, queda redactat de la manera següent:

«a) A tots els edificis i conjunts immobiliaris on hi hagi continuïtat en l'edificació, d'ús residencial o no i siguin de nova construcció o no, que estiguin acollits, o s'hagin d'acollir, al règim de propietat horitzontal que regula la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, modificada per la Llei 8/1999, de 6 d'abril.»

**Disposició addicional setena.**  
**Sol·licitud de la demanda de notificació a altres agents.**

Qui resulti demandat perquè s'exercitin en contra d'ell accions de responsabilitat basades en les obligacions resultants de la seva intervenció en el procés de l'edificació que preveu aquesta Llei, pot sol·licitar, dins el termini que la Llei d'enjudiciament civil concedeix per contestar a la demanda, que aquesta es notifiqui a un altre o altres agents que també hagin tingut intervenció en el procés.

La notificació s'ha de fer d'acord amb el que estableix per a l'emplaçament dels demandats i inclou l'advertència expressa a aquells altres agents convocats al procés que, en el cas que no hi compareguin, la sentència que es dicti és oposable i executable davant seu.

**Disposició transitòria primera.**

El que disposa aquesta Llei, excepte en matèria d'expropiació forçosa, en què cal atènyer-se al que estableix la disposició transitòria segona, és aplicable a les obres de nova construcció i a obres en els edificis existents, per als projectes dels quals se sol·liciti la llicència d'edificació corresponent, a partir de la seva entrada en vigor.

**Disposició transitòria segona.**

El que estableix la disposició addicional cinquena no és aplicable als béns i els drets sobre els quals, quan entri en vigor la llei, s'hagi presentat la sol·licitud de reversió.

**Disposició derogatòria primera.**

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o de rang inferior que s'oposin al que disposa aquesta Llei.

**Disposició derogatòria segona.**

Els articles 64 a 70 del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, aprovat pel Decret de 26 d'abril de 1957, continuen vigents mentre no s'oposin o siguin compatibles amb el que estableix la disposició addicional cinquena.

**Disposició final primera.**  
**Fonament constitucional.**

Aquesta Llei es dicta a l'empara de la competència que correspon a l'Estat d'acord amb els articles de la Constitució següents:

- a) L'article 149.1.6a , 8a i 30a en relació amb les matèries civils i mercantils dels capítols I i II i amb les obligacions dels agents de l'edificació i atribucions derivades de l'exercici de les professions que estableix el capítol III, sens perjudici dels drets civils, forals o especials existents en determinades comunitats autònomes.
- b) L'article 149.1.16a, 21a, 23a i 25a per a l'article 3.
- c) L'article 149.1.6a, 8a i 11a per al capítol IV.
- d) L'article 149.1.18a per a la disposició addicional cinquena.

El que disposa aquesta Llei és aplicable sens perjudici de les competències legislatives i d'execució que tinguin assumides les comunitats autònomes en aquest àmbit.

**Disposició final segona.**  
**Autorització al Govern per a l'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació.**

S'autoritza el Govern perquè, mitjançant real decret i en el termini de dos anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, aprovi el Codi Tècnic de l'Edificació que estableixi les exigències que han de complir els edificis en relació amb els requisits bàsics que estableix l'article 3, apartats 1.b) i 1.c).

Fins a la seva aprovació, per satisfer aquests requisits bàsics s'han d'aplicar les normes bàsiques de l'edificació- NBE que regulen les exigències tècniques dels edificis i que s'enumeren a continuació:

NBE CT-79  
Condicions tèrmiques en els edificis.

NBE CA-88

Condicions acústiques en els edificis.

NBE AE-88

Accions en l'edificació.

NBE FL-90

Murs resistents de fàbrica de totxana.

NBE QB-90

Cobertes amb materials bituminosos.

NBE EA-95

Estructures d'acer en edificació.

NBE CPI-96

Condicions de protecció contra incendis en els edificis.

Així mateix, s'aplica la resta de la reglamentació tècnica de compliment obligatori que reguli algun dels requisits bàsics que estableix l'article 3.

**Disposició final tercera.**

**Adaptació del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa.**

El Govern, en un termini de sis mesos, ha d'adaptar la secció 4a del capítol IV del títol II del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa al que disposa aquesta Llei.

**Disposició final quarta.**

**Entrada en vigor.**

Aquesta Llei entra en vigor al cap de sis mesos de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat», excepte les seves disposicions addicional cinquena, transitòria segona, derogatòria primera pel que fa a la legislació en matèria d'expropiació forçosa, derogatòria segona, i final tercera, que entren en vigor l'endemà de la publicació esmentada.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 5 de novembre de 1999.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ