

**LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**  
**(Ley 38/1999 de 5 de noviembre, B.O.E. 6-11-1999)**

**RESUMEN DE CONTENIDOS:**

**OBJETO (art. 1)**

- Regular el proceso de la edificación.
- Fijar las funciones de los agentes y sus responsabilidades.
- Establecer un sistema de garantías para los usuarios.

**AMBITO DE APLICACIÓN (art. 2 y Disposición Transitoria 1ª.)**

Se aplicará a las obras de nueva construcción y sobre edificios existentes para cuyos proyectos se solicite licencia a partir de su entrada en vigor, y que respondan a las siguientes condiciones:

- Obras de nueva construcción, (excepto las de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta).
- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios, que alteren su configuración arquitectónica. Tiene lugar dicha alteración cuando las obras supongan una intervención total en el edificio o cuando, siendo parciales, produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, (no los del local o vivienda sobre los que se interviene).
- Obras en edificaciones catalogadas o que dispongan de protección ambiental histórico artística, reguladas a través de normas legales o documentos urbanísticos, cuando tengan carácter de intervención total o cuando siendo aquella parcial afecte a elementos o partes objeto de protección.

**INTERVENCIONES TÉCNICAS (arts. 10, 12 y 13)**

Se establecen y regulan las funciones de proyecto, dirección de obra y dirección de la ejecución de la obra y se determinan las titulaciones académicas que habilitan para su desempeño, que ha de ejercerse por personas físicas sin perjuicio de que la contratación se realice con persona jurídica.

**RESPONSABILIDAD CIVIL (art. 17)**

Serán civilmente responsables, frente a los propietarios y terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, por los daños materiales que apareciesen en aquellos, cada uno de los agentes (promotor, constructor, proyectista, director de obra, director de la ejecución de la obra, entidades y laboratorios de ensayos, fabricantes y suministradores de productos), cada uno de ellos a título individual y personal. Se prevé la solidaridad cuando no sea posible individualizar la responsabilidad o haya concurrencia de culpas. La R.C. es independiente de la responsabilidad contractual de los agentes.

**PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LAS ACCIONES DE RECLAMACIÓN (art. 18)**

Se reduce a dos años (actualmente quince), a partir de la producción de los defectos o daños materiales que den lugar a exigir la responsabilidad entre los agentes, el plazo para ejercer las oportunas acciones de reclamación.

**PERIODOS DE GARANTÍA (arts. 17 y 19)**

- Un año para daños causados por deficiencias de ejecución (responde y asegura el constructor).
- Tres años por daños causados por vicios y defectos de los elementos constructivos o instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (responden todos los agentes y asegura el promotor).
- Diez años para los daños provocados por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y siempre que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio (responden todos los agentes y asegura obligatoriamente el promotor).

Los plazos se contarán a partir de la fecha de recepción de la obra, acreditada por la correspondiente Acta, que han de suscribir Promotor y Constructor y, potestativamente, los componentes de la Dirección Facultativa y a la que ha de aportarse el C.F.O.

**CLASIFICACIÓN POR SUS USOS DE LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN LA L.O.E. (art. 2)**

Se establecen los siguientes grupos:

- a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.
- b) Aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

#### **TITULACIONES HABILITADAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS INCLUIDAS EN LA L.O.E. (art. 10)**

En obras de nueva construcción que no tengan carácter elemental y sencillez constructiva en los términos establecidos y más arriba reseñados y en intervenciones sobre edificaciones existentes cuando alteren su configuración arquitectónica:

- Arquitectos, obligatoriamente en edificaciones del grupo a) y potestativamente en edificaciones del grupo b) y del grupo c).
- Ingenieros e Ingenieros Técnicos, con arreglo a las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas, para las obras comprendidas en los grupos b) y c).
- **Arquitectos Técnicos, con arreglo a las disposiciones legales vigentes de la profesión y de acuerdo con su especialidad y competencias específicas, para las obras comprendidas en el grupo c).**

#### **TITULACIONES HABILITADAS PARA LA DIRECCIÓN DE OBRA (art. 12)**

- Arquitectos, obligatoriamente para las obras comprendidas en el grupo a); potestativamente para las obras comprendidas en los grupos b) y c).
- Ingenieros e Ingenieros Técnicos, potestativamente y con arreglo a las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas, para las obras comprendidas en los grupos b) y c).
- **Arquitectos Técnicos, potestativamente, con arreglo a las disposiciones legales vigentes de la profesión y de acuerdo con su especialidad y competencias específicas, para las obras comprendidas en el grupo c).**

#### **TITULACIONES HABILITADAS PARA LA DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA (art. 13)**

- Arquitectos, potestativamente para las obras comprendidas en el grupo c).
- Ingenieros e Ingenieros Técnicos, potestativamente para las obras comprendidas en los grupos b) y c).
- **Arquitectos Técnicos, obligatoriamente para las obras comprendidas en el grupo a) y para las comprendidas en el grupo b), cuando fueran dirigidas por Arquitecto. Potestativamente para las obras comprendidas en el grupo b) dirigidas por Ingenieros o Ingenieros Técnicos y para las obras comprendidas en el grupo c).**

#### **TITULACIONES HABILITADAS PARA DESEMPEÑAR LA FUNCIÓN DE COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL (Disposición Adicional 4ª.)**

Las de **Arquitecto Técnico**, Arquitecto, Ingeniero e Ingeniero Técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades, tanto durante la elaboración del proyecto como durante la ejecución de la obra.

#### **INTERVENCIONES PARCIALES EN PROYECTO (art. 4)**

En aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas podrán redactar, bajo su firma y responsabilidad propia, proyectos parciales y documentaciones técnicas los Arquitectos, **Arquitectos Técnicos**, Ingenieros e Ingenieros Técnicos.

#### **DOCUMENTACIÓN DE OBRA (arts. 7, 12 y 13)**

- Acta de replanteo o de comienzo de obra, suscrita por el director de obra y el director de la ejecución de la obra, además de por el constructor.
- Certificado final de obra, suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra (de aportación obligatoria para el acta de recepción).
- Documentación de la obra ejecutada (incluyendo los resultados de las pruebas y ensayos de los controles verificados que deberán ser entregados por las entidades y laboratorios al

director de la ejecución de la obra), elaborada por el director de obra y el director de la ejecución de la obra y que constituirá el Libro del Edificio.

- Certificaciones parciales y liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, elaboradas y suscritas por el director de la ejecución de la obra.

#### **CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (Disposición Final 2ª.)**

En el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la Ley, el Gobierno aprobará por R.D. un Código Técnico de la Edificación que establezca las exigencias normativas que deben cumplirse. Hasta su aprobación seguirán aplicándose las NBE CT-79, CT-88, AE-88, FL-90, QB-90, EA-95 y CPI-96, además de la restante reglamentación técnica de obligado cumplimiento.

#### **DIRECCIÓN FACULTATIVA (arts. 12, 13 y 17)**

Constituida por el director de obra, director de ejecución de la obra y coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución.

#### **JEFATURA DE OBRA (art. 11)**

Designada por el constructor, a quien representa técnicamente en la obra y que debe contar con la capacitación adecuada a sus características y complejidad, de acuerdo a su titulación o experiencia.

#### **CONSTRUCTOR (art. 11)**

Le corresponde:

- Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra.
- Tener la titulación o capacitación profesional que habilite para actuar como constructor.
- Designar al jefe de obra.
- Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.

#### **MANTENIMIENTO (art. 16)**

Se declara la obligación de conservación a cargo de los usuarios, a través del uso y mantenimiento adecuado, que se habrá de realizar con arreglo a las instrucciones contenidas en el Libro del Edificio.

#### **OBRAS EXCLUIDAS DE LA L.O.E. PERO PRECISADAS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN TÉCNICA (art. 2)**

Se excluyen de la aplicación de la L.O.E. y por tanto de sus prescripciones sobre agentes, titulaciones y garantías las siguientes obras:

- Obras de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillas técnicas que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en edificios existentes que no alteren su configuración arquitectónica, para lo cual no deberán tener carácter de intervención total, no variarán de forma esencial su composición general exterior, la volumetría ni el conjunto de su sistema estructural, ni cambiarán el uso característico del edificio (no del local o vivienda sobre la que se interviene).
- Obras de demolición.
- Obras de decoración.

Todas estas intervenciones requieren de proyecto y dirección técnica (salvo aquellas para las que por su carácter elemental la Administración competente no lo exija), y los **Arquitectos Técnicos** están legalmente habilitados para su desempeño.

#### **ENTRADA EN VIGOR (Disposición Final 4ª.)**

Se producirá a los seis meses de su publicación en el B.O.E.

