

XORNADA SOBRE A NOVA LEI DE ORDENACIÓN DA EDIFICACIÓN

(EGAP, Santiago de Compostela, 16 de decembro de 1999)

José Ricardo Pardo Gato

Avogado

Con carácter xeral, a busca por limita-la deterioración do medio natural, na súa máis ampla vertente, e de posibilita-lo dereito de todo habitante e cidadán á conservación e gozo da riqueza natural, da urbanística e do patrimonio cultural, así como de garanti-la calidade de vida e o hábitat dos cidadáns, en ocasións deteriorados por actividades urbanísticas e edificativas ilícitas e penalizables, deviu nos últimos tempos nun obxectivo de primeira orde que trata de acada-la lexislación correspondente.

Dentro deste ámbito lexislativo enmárcase a nova Lei 38/1999, do 15 de novembro, de ordenación da edificación (LOE)¹, pola cal houbo unha primeira aproximación para o seu estudio na xornada que a Escola Galega de Administración Pública (EGAP) celebrou na súa sede santiaguesa, o 16 de decembro de 1999, en estricta colaboración coa *Revista de Dereito Urbanístico y Medio Ambiente* e a Consellería da Presidencia e Administración Pública da Xunta de Galicia, nun intento de lles ofrecer ós asistentes unha visión xeral do tema, así como de examina-lo contido e de debater sobre os aspectos máis destacados desta relevante normativa, que vén ocupando un baleiro importante no amplo sector ó que afecta.

¹ BOE núm. 266, do 5 de novembro de 1999.

As significativas novidades que presenta esta lei e a temática que aborda, de gran repercusión, fan que resulte imprescindible o seu coñecemento por parte dos numerosos destinatarios sobre os que repercute tal actividade.

Neste sentido, o propio director da EGAP, Domingo Bello Janeiro, durante o acto de apertura, destacou a transcendencia e actualidade do debate suscitado pola publicación da referida norma, tendo en conta a significativa relevancia que o sector da edificación presenta en ámbitos diversos da nosa sociedade. A edificación constitúe o último paso do proceso urbano, posto que é o que permite a materialización da imaxe de cidade contida no plan correspondente; do que deriva finalmente a idea da importancia dunha regulación completa que atenda este complexo aspecto da realidade actual.

Nos últimos anos asistimos a unha evolución da sociedade en xeral, e particularmente do sector da edificación, o que deu lugar á necesidade dunha configuración legal no ámbito da construción de edificios e dunha variedade de normas que permitan a ordenación do complexo proceso da edificación. O profesor Bello Janeiro indicou que, por parte dos sectores implicados, víñase demandando unha lei que ordenase e completase o dito proceso, tanto no aspecto da identificación, obrigacións e responsabilidades dos axentes que interactúan nela, coma no das garantías para protexe-los usuarios.

Todo isto era debido a que a tradicional regulación do solo contrastaba cunha escasa configuración legal da construción dos edificios, basicamente establecida polo Código civil, que loxicamente derivou en situacións de incerteza, como consecuencia da inexistencia da cobertura legal necesaria.

Este baleiro legal veu sendo cuberto pola LOE, cunha finalidade última, que xustificou e motivou a súa elaboración, e foi a pretensión de mellorar e de lle dar continuidade á Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións², e á Lei 26/1984, do 19 de xullo, xeral para a defensa dos consumidores e usuarios³.

A partir da entrada en vigor da LOE o Goberno disporá de dous anos para redactar un código técnico de edificación, que desenvolva os requisitos básicos esixibles na construción dun edificio, como seguridade estrutural, incendios, repercusións no medio natural e rúidos.

Sobre os motivos precitados e os aspectos xerais da lei pronunciouse durante a súa intervención Francisco Uría Fernández, secretario xeral técnico do Ministerio de Fomento, para quen as comunidades autónomas

² BOE núm. 89, do 14 de abril de 1998.

³ RCL 1984, 1906.

e os entes ou corporacións locais exercen un gran protagonismo no seu desenvolvemento normativo.

En opinión de Uría Fernández, o sistema da vivenda en España vén sufrindo un impacto claramente inflacionista, polo que a realidade material do dereito urbanístico no noso país non é de todo satisfactoria, ó se dispara-lo prezo da vivenda, sen que o dito dereito articulase ata o día de hoxe os mecanismos necesarios para o paliar. Por conseguinte, de acordo co seu parecer, para avanzarmos neste sentido resultaría necesario fomentar a cooperación e coordinación entre as distintas administracións implicadas, polo que non valen as simples solucións unilaterais adoptadas por cada unha delas de forma illada.

A LOE non foi unha norma de fácil aparición, xa que a súa tramitación foi excesivamente tortuosa. Esta lei non modifica o réxime xeral do Código civil –a pesar de que existiu un proxecto que o modificaba–, pero si o supera enormemente; así, o relator puxo como exemplo o feito de que o Código civil non recollía na súa regulación a figura do promotor, á cal a nova lexislación lle destina, como veremos, unha gran responsabilidade sobre os seus actos con relación á edificación legalmente permitida.

Uría Fernández degrañou polo miúdo os distintos aspectos xerais previstos na lei, e o seu texto foi cualificado por el mesmo como «formalmente sencillo». Para os efectos da presente crónica, remito tales comentarios á debida lectura da exposición de motivos e correspondente articulado.

Non obstante, faise necesario resaltar que esta lei establece sistematicamente un conxunto de actores intervinientes no proceso e distribúe, ademais, tanto a identificación coma as distintas obrigacións e responsabilidades que lles son inherentes.

A idea xeral da LOE, á que nos remite o Texto refundido da Lei de solo e ordenación urbana do 26 de xuño de 1992, a xurisprudencia ou a propia Constitución, informa sobre a competencia do ente público para o mantemento das condicións necesarias de seguridade, salubridade e ornato público, para o que enumera un compendio de requisitos que as edificacións deben cumprir e unha serie de elementos imprescindibles que teñen que conter para completar tales condicións de garantía esixidas.

O texto da lei especifica qué axentes son os intervinientes no proceso de edificación e, xa que logo, establece un sistema de responsabilidades polos defectos producidos no mencionado proceso. Por tanto, a súa finalidade xeral consiste en establece-las garantías de calidade na vivenda e defini-las competencias, dereitos, obrigas e responsabilidades dos diversos axentes da edificación. Concretamente, o artigo 1.1 da LOE establece expresamente que o seu obxecto é *...regular nos seus aspectos esenciais o proceso da edificación, e establece-las obrigacións e responsabilidades dos axentes*

que interveñen no dito proceso, así como as garantías necesarias para o adecuado desenvolvemento deste, co fin de asegura-la calidade mediante o cumprimento dos requisitos básicos dos edificios e a adecuada protección dos intereses dos usuarios.

A principal novidade da lei reside no deber do constructor ou promotor de subscribir un seguro que garanta durante dez anos os danos materiais causados na estrutura do edificio construído (cimentación, soportes, trabes, forxados e muros de carga). Este seguro encarecerá inevitablemente o prezo final da vivenda en cantidades entre o 0,5% e o 1,5%.

Os axentes da edificación igualmente serán responsables durante tres anos dos danos materiais ocasionados no edificio por vicios ou defectos das instalacións ou dos elementos constructivos. O constructor será responsable durante un ano dos danos materiais por vicios ou defectos da execución que afecten os elementos de acabado do edificio.

A estas e a outras novidades introducidas pola LOE referíronse de forma máis extensa e cun carácter máis específico, tanto dende un punto de vista eminentemente técnico coma dende un prisma sinxelamente xurídico, os relatores que lle precederon no uso da palabra ó secretario xeral técnico do Ministerio de Fomento.

Así, Enrique Porto Rey, profesor da Escola Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, expuxo os aspectos técnicos da nova normativa, na que o seu ámbito abrangue predominantemente o capítulo II, intitulado «Exigencias técnicas y administrativas de la edificación», e a parte do capítulo III que se refire ós axentes técnicos da edificación, co imprescindible estudio introductorio do xa comentado artigo 1 e do artigo 2.

Unha das excepcións á regra xeral do artigo 1.1, dispónse no punto 2 do mesmo precepto, ó recoñecer o lexislador que pese á pretensión de regular los aspectos esenciais do proceso da edificación, renuncia explicitamente a regular *as obrigacións e responsabilidades relativas á prevención de riscos laborais nas obras de edificación (que) se rexerán pola súa lexislación específica*⁴.

Pola súa parte, o capítulo III da LOE considera explicitamente axentes da edificación o promotor, o proxectista, o constructor, o director de obra, o director de execución de obra, as entidades e os laboratorios de control de calidade da edificación, e os subministradores de produtos, os propietarios e os usuarios.

O lexislador, por omisión, renuncia a considerar expresamente os traballadores como axentes intervinientes no proceso de edificación -con-

⁴ Hoxe é a Lei 31/1995, do 8 de novembro, e demais disposicións que a desenvolven, Real decreto 1627/1997, do 24 de outubro, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e saúde nas obras de construción (traslada ó Dereito español a Directiva 92/57/CEE, do 24 de xuño).

sidéaos indirectamente coma se formasen parte do axente constructor-, e renuncia tamén a impoñerlles obrigas ou responsabilidades en todo o proceso, así como a esixirles cualificación laboral ou formación profesional para poder traballar no proceso de edificación.

Explicitamente, tampouco considera axentes os subcontratistas, os coordinadores en materia de seguridade e de saúde, os traballadores autónomos a obra feita –estes quedan incluídos, ó igual cós traballadores asalariados, baixo a fórmula do concepto xenérico de constructor-, as comunidades de propietarios, etc. Hai que supoñer que, conforme o artigo 8 da LOE, pese a que non os menciona expresamente como axentes e non regula as súas obrigacións e responsabilidades, han de se considerar axentes da edificación que se rexen polos contratos que motivan a súa actuación, baseados no principio de autonomía da vontade das partes.

Outra das excepcións á regra xeral é a recollida no punto 3 do artigo 1 ó sinala-lo carácter supletorio da LOE –a excepción do disposto sobre garantías de subscrición obrigatoria– respecto da lexislación de contratos das administracións públicas naqueles casos en que estas e os organismos e as entidades suxeitos á dita lexislación actúen como axentes do proceso da edificación. Con isto liberámo-la Administración do cumprimento do réxime de subscrición de garantías obrigatorias (establecemento de seguros), así como do cumprimento de prazos.

Vista a entidade destas excepcións, pódese dicir xunto co relator que o lexislador non regula con carácter unitario o proceso edificatorio, senón sectorialmente, e que considera que existen dous procesos en paralelo, segundo sexan os particulares ou a Administración os actuantes.

Polo que se refire ó «proceso da edificación», o artigo 2.1 LOE entende por tal *a acción e o resultado de construír un edificio de carácter permanente, público ou privado, cun uso principal que estea comprendido nos seguintes grupos...* Consecuentemente, o proceso de edificación comprende tanto as accións previas de promoción, coma as desenvolvidas durante as actividades de proxecto e de construción, así como o efecto ou resultado de tal proceso constructivo, xunto coas garantías da súa permanencia continuada ó longo dun tempo indeterminado, función da evolución física do propio edificio.

Dende o punto de vista técnico achegado por Porto Rey, o proceso de edificación é un conxunto complexo de actividades secuenciais, lineais e interdependentes realizadas por diversos axentes, que teñen como nexo común a produción, con calidade normalizada, da edificación. A súa ordenación pola LOE garante a salvagarda do interese xeral da comunidade e o particular dos axentes intervinientes e dos usuarios.

Co fin de lles asignar competencias e responsabilidades a algúns axentes que interveñen no proceso da edificación, tódolos usos ós que se poden dedica-los edificios, sexan de nova planta, rehabilitados, ampliados

ou reformados, e protexidos ou non protexidos, o precitado artigo 2.1 agrúpaos da forma seguinte⁵:

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

A continuación, o artigo 2.2 sinala que terán consideración de edificación para os efectos do disposto na LOE, e requirirán un proxecto segundo o establecido no artigo 4, as obras seguintes:

- 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.*

As edificacións eventuais da LOE son equiparables ás provisionais das cales fai referencia o artigo 17 da Lei do solo de 1998 respecto do solo urbanizable comprendido en sectores ou ámbitos delimitados ou, aínda que este precepto o omita, ós terreos de solo urbanizable con condicións de desenvolvemento establecidas polo planeamento xeral, a que alude, entre outros, o artigo 16.1 da dita regulación.

- 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.*

Esta alínea recolle a definición de alteración da configuración arquitectónica dos edificios, elaborada pola copiosa xurisprudencia habida a este respecto, que a integra e converte en rango de lei.

- 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 urbanís-*

⁵ Introducidos no texto legal en virtude do «Protocolo de conclusións sobre o Anteproxecto de lei de ordenación da edificación, establecido entre os presidentes do Consello Superior dos Colexios de Arquitectos de España, o Consello Xeral de Colexios Oficiais de Aparelladores e Arquitectos Técnicos e a Mesa da Enxeñería de Enxeñeiros de Camiños, Canles e Portos e do Consello Xeral de Colexios de Enxeñeiros Industriais», con data 14 de xaneiro de 1999.

tico e aquelas outras de carácter parcial que afecten os elementos ou as partes obxecto de protección.

A referencia deste epígrafe ás normas legais alude a Lei de Patrimonio Histórico Español de 1985, e as leis autonómicas sobre patrimonio. Os instrumentos e documentos urbanísticos son os plans especiais de protección e os catálogos a que se refiren os artigos 86 e 87 do Regulamento de planeamento e equivalentes da lexislación urbanística de cada comunidade autónoma.

O número 3 do artigo 2 LOE considera igualmente comprendidas no concepto da edificación, para os efectos da súa regulación, *as súas instalacións fixas e o equipamento propio, así como os elementos de urbanización que permanezan adscritos ó edificio.*

A LOE neste punto non segue o criterio do Código civil⁶ e algunhas normas sectoriais, nas que o concepto de construción é máis xenérico e amplo có de edificación. Segue o criterio xurisprudencial⁷ creado sobre a figura da ruína do artigo 1591 do Código civil, segundo o cal dentro do concepto de edificio cabe incluír toda construción sobre o solo ou no subsolo, calquera que sexa a natureza dos materiais empregados, incluso se son prefabricados e calquera que sexa a finalidade a que se destine⁸.

Sobre os requisitos básicos da edificación, o artigo 3.1 da LOE sinala que os edificios deberán proxectarse, construírse e manterse de tal forma que satisfagan a seguridade –estructural⁹, seguridade en caso de incen-

⁶ O Código civil, no seu artigo 389, fala no seu primeiro parágrafo de *un edificio, parede, columna ou cualquera outra construción.*

⁷ A xurisprudencia habida sobre ruína considerou edificios a:

- | Unha construción agraria (STS do 15 de xullo de 1957).
- | A tribuna dun campo de fútbol (STS do 24 de decembro de 1982).
- | Unha central de calefacción dun polígono de vivendas (STS do 28 de xuño de 1982).
- | Un muro de peche dun seminario (STS do 14 de decembro de 1984).

⁸ As normas urbanísticas empregan os termos «edificación» e «construción», e os seus plurais, dunha forma certamente imprecisa posto que parece que as consideran equivalentes, o que en realidade non é así, xa que o segundo concepto resulta, de xeito claro, máis amplo có primeiro: toda edificación supón unha construción, pero non toda construción é unha edificación. A Real Academia Española de la Lengua considera a «construción» como a «acción y efecto de construir», sendo «construir» ou «fabricar, erigir, edificar y hacer de nueva planta una cosa: como palacio, iglesia, casa, puente, navío, máquina, etc.»; pola súa parte, define «edificación» como a «acción y efecto de edificar», hacer un edificio», sendo «edificar» ou «fabricar, hacer un edificio o mandarlo construir». É dicir, a edificación sempre vén relacionada cun «edificio», entendendo por tal unha «obra o fábrica construída para habitación o para usos análogos», mentres que a construción é un termo moito máis amplo, que engloba aquel.

⁹ Respecto á seguridade estructural e ós elementos a que afecta (artigo 3.1.b.1) LOE), actualmente e limitando a relación á normativa con rango de decreto, rexe a seguinte:

dio¹⁰ e de utilización en xeral-, funcionalidade -na súa utilización¹¹ e accesibilidade¹²- e habitabilidade -salubridade e estanquidade¹³, ruído¹⁴, aforro de enerxía e illamento térmico¹⁵, entre outros aspectos-.

Polo demais, como xa avanzara o director da EGAP durante a presentación do acto, Porto Rey insistiu igualmente na remisión que a LOE fai a normas técnicas, concretamente ó Código técnico da edificación (artigo 3.2 LOE), e comentou, con carácter específico, as distintas cuestións e pro-

‡ R.D. 1370/1988, do 11 de novembro, do M.O.P. e U. ou NBE-AE-88, «Accións na edificación».

‡ R.D. 2543/1944, do 29 de decembro, do M.O.P.T. e M.A. ou Normas de construción sismorresistente: parte xeral e edificación (NCSE-94).

‡ R.D. 1829/1995, do 10 de novembro, do M.O.P.T. e M.A. ou NBE-EA-95, «Estructuras de aceiro en edificación».

‡ R.D. 1723/1999, do 20 de decembro, do M.O.P. e U. ou NBE-FL-90, «Muros resistentes de fábrica de ladrillo».

‡ R.D. 2661/1998, do 11 de decembro, M.F. ou E.H.E., «Instrucción de formigón estrutural» (entrou en vigor o 1 de xullo de 1999).

‡ R.D. 2608/1996, do 20 de decembro, do M.F. ou E.F.-96, «Instrucción para o proxecto e a execución de forxados unidireccionais de formigón armado ou pretensado».

‡ R.D. 1630/1980, do 18 de xullo, da Presidencia do Goberno, «Fabricación e emprego de elementos resistentes para pisos e cubertas».

¹⁰ Actualmente regulada por:

‡ R.D. 1942/1993, do 5 de novembro, do M.I. e E. ou Regulamento de instalacións de protección contra incendios e O.M. do 16 de abril de 1998.

‡ R.D. 2177/1996, do 4 de outubro, do M.F. ou NBE-CPI-96, «Condicións de protección contra incendios nos edificios».

¹¹ Na actualidade están reguladas as dimensións mínimas dos espazos nas vivendas, tanto as de promoción e venda libres coma as sometidas a algún réxime de protección pública, con normas estatais e autonómicas, que as relacionan coa funcionalidade dos usos.

¹² A LOE (artigo 3.1.a.2) converte a rango legal a imprescindible accesibilidade ós edificios, actualmente regulada polo R.D. 556/1989, do 19 de marzo, do M.O.P. e U. (hoxe Fomento) sobre barreiras arquitectónicas. Neste sentido, varias comunidades autónomas tamén dictaron leis sobre accesibilidade dos edificios e supresión de barreiras arquitectónicas, como a Comunidade de Madrid, coa súa Lei 8/1993, do 22 de xuño, ou Galicia, coa súa Lei 8/1997, do 20 de agosto, entre outras.

¹³ Na actualidade, en canto á regulación da estanquidade está vixente o R.D. 1572/1990, do 30 de novembro, do M.O.P. e U. ou NBE-QB-90, «Cubertas con materiais bituminosos» e O.M. do 5 de xullo de 1996 do M.F.: e en canto ó medio natural, o Decreto 2414/1961, do 30 de novembro, o Regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, e O.M. de Gobernación do 15 de marzo de 1963.

¹⁴ R.D. 2115/1982, do 12 de agosto, do M.O.P. e U. ou NBE-CA-82 sobre condicións acústicas dos edificios e O.M. do 29 de setembro de 1988 do M.O.P. e U.

¹⁵ R.D. 2429/1979, do 6 de xullo, da presidencia do Goberno ou NBE-CT-79 sobre «Condicións térmicas dos edificios».

blemas nos que pode verse inmerso o proxecto de edificación, fundamentalmente dende o prisma da profesión de arquitecto á que pertence.

A continuación, os aspectos xurídicos da nova lei foron obxecto de detalle e estudo durante a súa intervención por Luis Miguel López Fernández, profesor titular de Dereito Civil da Universidade Autónoma de Madrid, que principalmente, e como núcleo central da súa exposición, referiuse ó réxime de responsabilidade dos axentes implicados consagrado na LOE, así como a súa relación co sistema vixente á súa entrada en vigor.

O artigo 17.1 da LOE establece un novo e triple nivel de responsabilidade dos axentes da edificación fronte a propietarios e terceiros adquirentes de edificios. Tal responsabilidade só se estende ós danos materiais ocasionados no edificio e obedece ó seguinte esquema:

┆ Durante dez anos, a partir da recepción sen reservas ou da corrección destas, os axentes responden dos danos materiais causados no edificio por defectos que afecten a elementos estruturais e comprometan a resistencia e estabilidade do edificio (artigo 17.1.a). O prazo de dez anos hase entender, de acordo con López Fernández, como prazo de garantía, de modo que se o defecto se manifestou durante ese termo orixínase a correspondente responsabilidade.

┆ Durante tres anos responden dos danos materiais causados no edificio por defectos que afecten a habitabilidade do inmovible (artigo 17.1.b), parágrafo primeiro).

┆ Durante un ano o constructor responde dos danos materiais relacionados con elementos de terminación ou acabado (artigo 17.1.b), parágrafo segundo).

Para rastrea-las relacións entre a responsabilidade decenal derivada da ruína (parágrafo primeiro do artigo 1591 do Código civil)¹⁶ e o novo réxime especial de responsabilidades contido na LOE, o relator tomou en conta os seguintes aspectos:

a) O artigo 17.1 da LOE proclama que o novo réxime especial de responsabilidades imposto ós axentes da edificación enténdese *sen prexuízo das súas responsabilidades contractuais*, aplicándose novamente esta idea no artigo 17.9 do mesmo texto legal e para o caso da responsabilidade por vicios ocultos imposta ó vendedor polo artigo 1484 do Código civil. Deste precepto dedúcese que se a responsabilidade decenal prevista no parágrafo primeiro do artigo 1591 do Código civil se considera coma unha responsabilidade contractual especificamente aplicable ó contrato de obra,

¹⁶ Artigo 1591.1 Código civil: «O contratista dun edificio que se arruina por vicios da construción responde dos danos e perdas se a ruína tivese lugar dentro de dez anos, contados dende que concluíu a construción; igual responsabilidade, e polo mesmo tempo, terá o arquitecto que a dirixira, se se debe a ruína a vicio do solo ou da dirección».

o novo réxime de responsabilidades superporfíase a esta garantía decenal para o suposto de ruína. En opinión do profesor López Fernández, o lexislador pecou de ambigüidade ó situar no eixe da articulación de responsabilidades unha cuestión tan debatida na doutrina como a natureza contractual ou legal da garantía decenal.

b) A disposición derogatoria primeira da LOE establece que *quedan derogadas tódalas disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ó disposto nesta lei*. Así, e en primeiro lugar, atopámonos con que se a responsabilidade do parágrafo primeiro do artigo 1591 do Código civil é contractual, a regra de compatibilidade do artigo 17.1 da LOE impediría entender que se opón ó disposto en tal normativa. Se, polo contrario, entendemos que o lexislador pretende substituí-la garantía decenal prevista no recensionado precepto do Código civil, como segundo o relator parece lóxico interpretar, debeu indicalo expresamente, moi en especial cando este entendemento supón un notable recorte dos dereitos dos usuarios que a nova lei di amparar na súa exposición de motivos e no seu artigo 1.

c) A disposición transitoria primeira da LOE prevé que o disposto nela *será de aplicación ás obras de nova construción e ás obras en edificios existentes, naqueles proxectos para os que se solicite a correspondente licencia de edificación, a partir da súa entrada en vigor, sen máis excepcións que as consideradas na disposición transitoria segunda para o novo réxime da reversión*. Á parte de que o precepto deixa sen resolve-lo problema das edificacións realizadas ou que se estean a realizar sen licencia, da transitoria primeira dedúcese que o novo réxime especial de responsabilidades non se lles aplica ás obras que xa solicitasen licencia no momento da súa entrada en vigor, polo que ás ditas edificacións lles resultará aplicable a responsabilidade decenal prevista no parágrafo primeiro do artigo 1591 do Código civil, tanto se se entende que o dito réxime especial é compatible co novo, coma se este último estivera chamado a substituí-lo primeiro. Todo iso con independencia dos efectos que poida ter sobre a xurisprudencia futura a asimilación entre responsabilidade por ruína –responsabilidade decenal– responsabilidade derivada exclusivamente dos defectos que afecten a elementos estruturais e comprometan a resistencia e estabilidade do edificio.

Como consecuencia do anteriormente exposto, a escuridade do novo réxime de responsabilidades supón para López Fernández varias alternativas:

1ª. O novo réxime coexistirá co derivado do parágrafo primeiro do artigo 1591 do Código civil para o caso de ruína e, por suposto, co réxime xeral de responsabilidade contractual. A solución non é absurda porque se entendería coma un réxime de responsabilidade vinculado ás garantías previstas no artigo 19 da LOE: trataríase, en suma, do nivel de responsabilidade asegurable –aínda que non totalmente, porque a cobertura

mínima non se estende a todo o dano material causado no edificio, senón ás cantidades establecidas no artigo 19.4 da LOE-.

2^a. A partir da súa entrada en vigor, o novo réxime substitúe o derivado do artigo 1591.1^o do Código civil para o caso de ruína, e coexiste dende entón co réxime xeral de responsabilidade contractual.

3^a. O réxime de responsabilidade decenal do artigo 1591.1^o do Código civil ha ser interpretado de acordo co artigo 17 da LOE, de modo que o dano do cal responden os axentes sexa só o material e que o concepto de ruína utilizado no Código civil se asimile ós defectos aludidos no artigo 17.1.a) da LOE.

A pesar de que resulta moi difícil intuí-la orientación que seguirá a xurisprudencia, o relator centrou a súa preferencia na primeira das alternativas citadas. De tódolos modos, a cuestión pode resultar pouco relevante dende a perspectiva práctica, posto que se ha considera-la escasa incidencia estatística dos danos que non resultarán indemnizables de acordo coa LOE.

E é que a expansión do concepto de ruína cara ós vicios relacionados coa habitabilidade produciuse, principalmente, ante o inadecuado que resultaba o prazo de seis meses establecido polo artigo 1484 do Código civil para os vicios ocultos no contrato de compravenda –doutro modo, a súa aplicación ó contrato de obra impoñeríase-.

Se a LOE prevé un prazo de garantía de dez anos para os defectos estruturais, de tres para os relacionados coa habitabilidade, e dun ano para os de simple acabado, a necesidade de acudir a responsabilidades complementarias redúcese nalgunha medida –aínda que as dúbidas formuladas polo termo inicial da garantía e polo momento a partir do cal comezan a prescribi-las accións pode atenuar esa redución- Do que non cabe dúbida, segundo López Fernández, é de que tódolos axentes da edificación nos que unha acción ou omisión negligente súa contribuíse causalmente á produción de calquera xénero de danos persoais ou materiais responderán destes. Outra cousa é que a vía elixida para iso polos tribunais consista en considerar compatible a responsabilidade especial prevista na LOE coa do parágrafo primeiro do artigo 1591 do Código civil, que prefiran acudir á vía subministrada pola responsabilidade xeral derivada do incumprimento de calquera contrato –estendida ós axentes da edificación que non contrataron directamente cos compradores ou propietarios mediante o instrumento da cesión de accións contractuais en favor dos adquirentes de vivendas-, ou que recorran á responsabilidade extracontractual dos axentes da edificación que non contrataron directamente cos propietarios ou compradores, sen excluír, se é o caso, a vía proporcionada pola responsabilidade civil derivada dunha imprudencia con relevancia penal.

Por último, como valoración final desta xornada de estudio, hei significa-las relevantes achegas doutriniais vertidas sobre o tema, polo que

recollo aquí do seu contido, e de maneira sistemática, algúns dos aspectos que na miña opinión reflicten as novidades principais que a LOE introduciu no noso marco legislativo. Esta lei amósanos un esquema informativo dos actores intervinientes no proceso da edificación e das responsabilidades, garantías e normas técnicas que hai que cumprir. A súa regulación, sen lugar a dúbidas, está dirixida para fomenta-la calidade das edificacións, e incidir nos requisitos básicos e nas obrigacións dos diferentes axentes que se encargan de desenvolver tales actividades. Por iso pódese afirmar que o panorama inmobiliario sufrirá unha mellora inmediata, precisamente a consecuencia da modificación legislativa.

Nos últimos anos, no ámbito urbanístico eríxese un novo enfoque que cabe cifralo nunha perspectiva ecolóxica das decisións públicas e privadas, na nova concepción do medio urbano e natural, que permite en último termo o nacemento dunha nova maneira de entender, en xeral, a planificación urbanística e, en particular, a ordenación da edificación.

Este proceso de reforma legislativa no que nos vemos inmersos tivo o seu comezo coa promulgación do Decreto-lei 5/1996, que puxo ante os nosos ollos un renovado paradigma urbanístico español, marcado polo criterio ecolóxico seguido agora no discorrer da nova LOE.

Como conclusión, cabe apunta-la idea de que a aprobación desta nova lei supón un salto cualitativo cara a un momento ordenamental no que os consumidores e usuarios verán fortalecidos os seus dereitos e expectativas fronte ós axentes da edificación. 