

EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

POSIBLE RESPONSABILIDAD DE LOS AYUNTAMIENTOS EN EL CONTROL DE SU APLICACIÓN

Pedro-Juan Torrent Ribert

- Abogado de los Iltres. Colegios de Abogados de Alcalá de Henares y de Tarragona
- Asesor jurídico de la AASAP del Colegio de Arquitectos de Cataluña
- Ex Jefe de los Servicios Jurídicos de la Diputación de Tarragona

Madrid, 23 de abril de 2007

CONCLUSIONES

- 1.- Las obras correspondientes a proyectos que hayan obtenido licencia urbanística al amparo de las disposiciones transitorias del Real Decreto que aprueba el Código Técnico de la Edificación, deberán comenzar en el plazo de 3 meses, a contar desde la fecha de notificación de la licencia. Es aconsejable hacer constar esta obligación en el documento de concesión de la licencia, como una condición resolutoria. A pesar de que el CTE diga que el plazo de los 3 meses debe contarse desde la fecha de “concesión” de la licencia, debe calcularse desde la fecha de la notificación, ya que lo contrario sería claramente inconstitucional. La expresión del CTE debe entenderse como un “lapsus calami”.
- 2.- El Código Técnico de la Edificación ha de aplicarse, no tan solo a las edificaciones privadas, sino también a todas las edificaciones de las Administraciones Públicas, y en general a todo el sector público. En este sentido, el arquitecto municipal y los demás técnicos municipales (arquitectos técnicos, ingenieros e ingenieros técnicos) en cuanto puedan ser también directores de las obras o directores de la ejecución de las obras municipales, son responsables de la aplicación íntegra del CTE en dichas obras municipales.
- 3.- El CTE regula la utilización y suficiencia del proyecto básico a los efectos de obtener la licencia municipal, principio ya defendido y aplicado por la jurisprudencia. Recomendamos que si la licencia urbanística se concede con un proyecto básico, se haga constar expresamente que no se pueden iniciar las obras hasta que se presente un proyecto de ejecución y se le de la conformidad.
- 4.- Mientras no exista una normativa clara al respecto, (que debería emanar de la Comunidad Autónoma respectiva) es recomendable que los ayuntamientos articulen un procedimiento de control para evitar el inicio de las obras sin la presentación y aceptación del proyecto ejecutivo.
- 5.- Consideramos que a los efectos de la declaración de la caducidad de la licencia urbanística, se ha de partir de la fecha de la notificación de la licencia otorgada en base al proyecto básico, sin que tenga ninguna relevancia la fecha de la autorización del inicio de las obras en base al proyecto de ejecución. Téngase en cuenta que la caducidad de las licencias puede tener una trascendencia fatal en los supuestos de modificación del planeamiento.

- 6.- El Código Técnico de la Edificación define con mucho detalle el contenido del proyecto de edificación, tanto el básico como el de ejecución. Dentro de esta regulación destaca la importancia que adquiere la Memoria, con sus cuatro apartados.
- 7.- Consideramos que el Código Técnico de la Edificación en el apartado “III: Pliego de condiciones”, padece cierta confusión, entre documentos para la contratación pública y para la contratación privada de las obras. Consideramos que los documentos que relacionamos a continuación no deben formar parte del proyecto de obras, porque ni son propios de figurar en el proyecto, ni su redacción compete a los arquitectos ni ingenieros autores de los proyectos de edificación, y además pueden entrar en contradicción con la propia Ley de contratos de las Administraciones Públicas.

De los 8 documentos que figuran en el apartado III Pliego de condiciones, consideramos que no deben figurar en el Proyecto los siguientes:

- a) Pliego de cláusulas administrativas
- b) Disposiciones generales
- c) Disposiciones facultativas
- d) Disposiciones económicas

En cambio consideramos que sí deben figurar en el Proyecto los otros 4 documentos:

- a) Pliego de condiciones técnicas particulares
- b) Prescripciones sobre los materiales
- c) Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra
- d) Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado

8.- Consideramos que los OBJETIVOS del Código Técnico de la Edificación son los siguientes:

- a) Garantizar la calidad de las edificaciones, en el concepto moderno de la calidad.
- b) Establecer el objeto de las **relaciones contractuales que ligan a los agentes intervinientes** en el proceso de la edificación, ya que el objeto de los **contratos de obra** y de **compraventa de vivienda** en construcción se configura por remisión básicamente al proyecto de ejecución, que ha de integrar de manera obligatoria los DB del CTE (art. 6 Condiciones del proyecto), siendo también preceptivo que la ejecución de la obra se lleve a

cabo de acuerdo a dichos documentos (art. 7 Condiciones de ejecución de las obras).

c) Determinar en su caso la existencia de **responsabilidad “ex lege”** de la Ley de Ordenación de la Edificación y el **agente concreto al que ha de imputársele**. Dicha responsabilidad es una garantía para adquirentes y subadquirentes de las edificaciones.

d) Servir de **parámetro de comparación** en caso de que exista una disconformidad técnica sobre la obra ejecutada, lo que se hará normalmente a través del correspondiente dictamen pericial.”

9.- Consideramos que con la publicación del Código Técnico de la Edificación no ha variado substancialmente la responsabilidad del arquitecto municipal (y por ende tampoco la del ayuntamiento) que en los proyectos de obra sometidos a licencia urbanística ha de analizar fundamentalmente el cumplimiento de:

- a) la normativa urbanística de forma extremadamente rigurosa
- b) la normativa sobre habitabilidad
- c) la normativa sobre accesibilidad
- d) la competencia de los técnicos redactores del proyecto y directores de las obras.

10.- **Pretendidamente**, ninguna norma del CTE establece el tipo de control que el arquitecto municipal debe ejercer sobre el cumplimiento del CTE. Había una frase al respecto pero **se suprimió** en el texto final del Decreto.

- a) Cada Comunidad y cada Ayuntamiento podrá ejercer un mayor o menor control sobre el cumplimiento del CTE, pero este no establece una obligación.
- b) El Ayuntamiento puede (y quizás debe) controlar el cumplimiento de aquellas disposiciones que imponen **obligaciones sobre recogida de residuos sólidos** (espacios para recipientes en las viviendas, espacio comunitario para residuos, etc...)
- c) El **concepto de seguridad** comprende la normativa **contra incendios** (no solo la estructura). En esto se amplía el concepto de seguridad establecido por la LOE
- d) **El control del Ayuntamiento** sobre diversos aspectos del CTE, dependerá de la **normativa de cada Comunidad Autónoma y de los propios ayuntamientos**. Algunas Comunidades obligan a que los Ayuntamientos controlen :

- a. seguridad contra incendios
- b. normativa sobre residuos
- c. ahorro de energía

En estos casos, existe la obligación de efectuar este control, debido a la normativa de la Comunidad Autónoma, o del propio ayuntamiento. Sin embargo debe quedar claro que el **CTE no establece esta obligación.**

- 11.- El CTE no atribuye el control del proyecto de edificación a ninguna Administración Pública, ni tampoco al ayuntamiento que otorga la licencia urbanística de obras.
- 12.- Es importante destacar que el CTE en su artículo 5.1 establece: “Son responsables de la aplicación del CTE los agentes que participen en el proceso de la edificación, según lo que establece el capítulo III de la Ley de Ordenación de la Edificación”. Queda claro que el ayuntamiento que concede la licencia urbanística no es un agente del proceso de la edificación y al menos por este concepto no puede ser responsable de la aplicación del CTE.
- 13.- No puede ponerse en duda que el primer responsable de la aplicación del CTE en cada proyecto, ES EL TÉCNICO AUTOR DE MISMO. Pero no podemos silenciar que existen dudas sobre la posible responsabilidad del ayuntamiento que otorga la licencia municipal, al menos en el control del contenido del proyecto.
- 14.- Ante el silencio del CTE sobre estos aspectos, la jurisprudencia podría atribuir esta competencia-obligación a los ayuntamientos, ya que estos son los únicos que siempre han de revisar el proyecto de edificación, antes de conceder la licencia urbanística municipal. Algo parecido ya ha sucedido con el conflictivo tema de las competencias de los técnicos para la redacción de los proyectos de obra.
- 15.- De momento, y siempre que una norma reglamentaria no diga otra cosa o bien aparezca una jurisprudencia en sentido contrario, consideramos que el ayuntamiento y por lo tanto el técnico municipal, tan solo han de comprobar que el proyecto de edificación contengan todos los documentos exigidos por el CTE, labor ya por sí bastante ardua y compleja, y que puede crear problemas de acumulación de trabajo en los servicios técnicos municipales.
- 16.- Debemos destacar la importancia que el Código Técnico de la Edificación atribuye al DOCUMENTO SOBRE SEGURIDAD EN CASO DE

INCENDIO, al exigir su inclusión en el Proyecto básico. Sería recomendable que los técnicos municipales analizaran bien este documento, aunque sea en edificios destinados exclusivamente a viviendas. Nos tememos que ante un incendio que cause víctimas en un bloque de viviendas, si se prueba que las medidas de seguridad contra incendios no fueron bien diseñadas en el proyecto de obra, y en cambio obtuvieron la correspondiente licencia municipal, los perjudicados intentarán involucrar al ayuntamiento en sus demandas de responsabilidad, y para ello dirigirán sus acciones penales contra el técnico que informó la licencia urbanística.

- 17.- Opinamos que, sin perjuicio de lo que se ha dicho en el punto anterior, el ayuntamiento no puede asumir la responsabilidad de controlar que el proyecto de edificación dé cumplimiento a todos los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación. Sería una obligación que por diabólica no puede imponerse. Ni lo dice la normativa vigente, ni tenemos precedentes jurisprudenciales.
- 18.- Ante la presentación de un proyecto de edificación incompleto, el ayuntamiento deberá seguir los trámites de la subsanación de defectos, previstos en la legislación que regula el procedimiento administrativo. El arquitecto o ingeniero municipal deben limitarse a emitir el informe técnico sobre los documentos que faltan en el proyecto o que no son correctos. Corresponde al secretario o a los técnicos jurídico-administrativos, tramitar el expediente de subsanación de defectos, y efectuar los requerimientos y advertencias oportunas.
- 19.- Según el Código Técnico de la Edificación, el control de la ejecución de las obras de edificación y su correcta finalización, es responsabilidad del técnico director de las obras y del técnico director de la ejecución de las obras.
- 20.- El Decreto que aprueba el Código Técnico de la Edificación tiene carácter básico, y por lo tanto es de aplicación en todas las Comunidades Autónomas. A nuestro juicio existen dudas razonables sobre su constitucionalidad por invadir competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas. Sin embargo no corresponde a los ayuntamientos decidir este asunto, por lo cual deben proceder a su aplicación sin más discusión.

21.- Las conclusiones más fundamentales de este documento, en especial en aquello que se refiere a la posible responsabilidad de los ayuntamientos y de los técnicos municipales por el control de la aplicación del CTE en las edificaciones privadas, en el momento de conceder la licencia urbanística municipal, han sido contrastadas con otros expertos en la materia, y coinciden en sus líneas generales con la mayoría de las opiniones consultadas.