

I. COMUNIDAD DE MADRID

A) Disposiciones Generales

Presidencia de la Comunidad

812 LEY 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación.

El Presidente de la Comunidad de Madrid.
Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

El derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, consagrado por la Constitución en su artículo 47, obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

La Comunidad de Madrid tiene competencia exclusiva, con arreglo al artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y, por ello, ha decidido promulgar la presente Ley con la finalidad de coadyuvar no sólo a fomentar la calidad de las viviendas, sino, en general, de los edificios que se construyan en el territorio de la Comunidad. La vivienda no debe considerarse como un elemento urbanístico aislado, pues la calidad no se mide sólo por sus particulares condiciones de construcción, sino asimismo por la de su entorno, del que pueden formar parte otros edificios. A la calidad de la urbanización y subsiguiente edificación contribuye, asimismo, la de otros edificios destinados a usos diversos y, en consecuencia, la presente Ley debe abarcar a todos y, por ello, se refiere en general a los edificios que formen parte del entramado de las ciudades y pueblos.

Igualmente, y en el marco de la legislación básica del Estado en materia de protección y defensa de los consumidores y usuarios, la Comunidad de Madrid tiene asumida la competencia de desarrollo legislativo y ejecución, en el ámbito del control de calidad de la construcción, y por tanto, en el de la edificación y de la vivienda.

La Ley ha contemplado no sólo el edificio terminado, para establecer, en ese momento, las garantías de calidad, sino que ésta debe asegurarse a lo largo del proceso de edificación, comprendiendo en el mismo las sucesivas fases de proyección, construcción, uso y conservación, con el particular alcance que cada una de ellas tiene. Se pretende garantizar, especialmente, que cuando llegue el momento de comercializar o explotar el edificio, quien pueda estar interesado en la adquisición o uso de una vivienda, planta, local o cualquier otra superficie aprovechable, pueda tener un cabal conocimiento, mediante información veraz, de la calidad que se le ofrece y cómo garantizarse que le sea proporcionada. Esta medida legal ha de contribuir, con otras, a la defensa de los consumidores en el sector inmobiliario. A este objetivo responde el Libro del Edificio, como uno de los mecanismos de la Ley que merece resaltarse. Este Libro del Edificio contiene también, de forma detallada y concreta, la obligación pormenorizada de conservar, de manera que el usuario conocerá, desde un inicio, el deber de conservar que asume con su comportamiento adquisitivo.

La Ley, finalmente, tipifica las infracciones y establece las sanciones aplicables, que han de servir, más que para su inevitable

aplicación, para disuadir de cualquier comportamiento que lesione los derechos que en ella se reconocen.

TÍTULO I

Del ámbito de aplicación de la Ley

Artículo 1

Ámbito de aplicación material

1. Las medidas que en la presente Ley se establecen serán de aplicación a los edificios de titularidad pública y privada que se construyan, reforen o rehabiliten dentro del territorio de la Comunidad de Madrid.

2. Igualmente será de aplicación la Ley a las construcciones que se ejecuten en el subsuelo, al servicio de los edificios, con independencia de las que puedan existir sobre el vuelo de la misma finca, y cualquiera que sea su peculiar régimen jurídico.

3. A los efectos de la presente Ley se entiende por edificio todo bien inmueble que haya sido construido, reformado o rehabilitado para ser destinado a vivienda o cualquier otro uso permitido por las normas urbanísticas. Asimismo, se aplica a las construcciones que puedan tener esos mismos fines, aunque no se incorporen al suelo de manera permanente y puedan ser trasladadas de un lugar a otro sin menoscabo de sus elementos estructurales y funcionales.

4. En la presente Ley el término edificio se refiere tanto a todo el inmueble como a sus partes o elementos según el uso al que estén destinados, así como a la urbanización adscrita al mismo.

Artículo 2

Ámbito de aplicación formal

Formalmente se considera, a los efectos de la presente Ley, que la construcción, reforma o rehabilitación comprende todas las operaciones técnicas, económicas, administrativas y jurídicas que sean necesarias para hacer posible la utilización del edificio conforme al fin al que estuviera destinado y para garantizar su mejor uso y conservación.

TÍTULO II

De los proyectos y la ejecución de las obras

Capítulo primero

Ubicación y proyecto del edificio

Artículo 3

Ubicación del edificio

1. El edificio se ubicará allí donde lo permitan las normas urbanísticas, de modo que se respeten sus determinaciones y, en especial, las condiciones de uso, accesibilidad y ausencia de barreras, respeto ambiental e integración en el entorno.

2. Si el edificio se ubicase en terreno de nueva urbanización sólo podrá utilizarse cuando esta última cuente con la estructura e infraestructura establecidas por las normas urbanísticas y con los demás servicios exigidos en el proyecto con arreglo al cual fue construido, y cuando esté en condiciones de inmediato y definitivo uso.