

**Modifica Decretos 11-3-1971 y 24-2-1972, sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación y procedimiento de expedición de la cédula de habitabilidad.**

REAL DECRETO 23-1-1985, núm. 129/1985  
MINISTERIO OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO  
BOE 7-2-1985, núm. 33, [pág. 3120]

El Decreto 462/1971, de 11 de marzo dicta normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación. En su artículo 6.º establece que para la ocupación de cualquier inmueble de promoción privada será requisito indispensable la expedición del certificado final de obra, suscrito por los Técnicos Superior y Medio y visado por los respectivos Colegios Profesionales.

Se persigue con dicha norma asegurar que en la realización total de la obra han intervenido Técnicos competentes que asuman la responsabilidad que les corresponde en el resultado final de acuerdo con las disposiciones vigentes.

No obstante, el Decreto de 24 de febrero de 1972, que regula el procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad establece en su artículo 4.º una excepción al principio general, al disponer la expedición de la cédula y el consiguiente permiso administrativo de ocupación sin el previo certificado de terminación de obras que se sustituye por una visita de inspección de los Servicios Técnicos correspondientes.

Esta excepción puede suponer un peligro para los ocupantes de las viviendas, si implica sustituir por un acto único de inspección la labor continua de coordinación, interpretación y adaptación técnica, económica y estética del proyecto y control que una dirección técnica exige.

Cierto es por otra parte que la no presentación del certificado técnico de terminación de obras puede producirse como consecuencia de incidencias o discrepancias económicas o de diversa índole entre Técnicos y promotores, que no deben ni pueden perjudicar a terceros adquirentes y usuarios de las viviendas que precisan de la cédula de habitabilidad.

Se hace preciso, pues, coordinar ambas disposiciones legales, estableciendo un procedimiento supletorio de obtención de la cédula; cuando exista constancia de la intervención en la obra de Técnicos Directores y de que la no expedición de certificado no tiene causa justificada.

Asimismo, es conveniente exigir que al solicitar la cédula de habitabilidad en primeras ocupaciones de viviendas, se acredite la existencia de la oportuna licencia municipal de obras o de primera utilización, evitando así el caso actualmente posible de que se considere oficialmente habitable una vivienda construida sin licencia municipal de obras y por tanto clandestina.

Por otra parte, el Decreto 462/1971, de 11 de marzo, que fija normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras, en su artículo 3.º establece la obligación para el Técnico Director no residente en la provincia en la que está situada la obra, de compartir la dirección de la misma con otro Colegiado residente en dicha provincia.

Esta forma de asociación forzosa se ha demostrado en la práctica entorpecedora de la labor coordinadora que el proceso de dirección facultativa implica y, por ello, se hace conveniente su supresión.

Por otra parte es necesario dar nueva redacción al artículo para recoger el contenido íntegro de la actividad de dirección de obras en todos sus aspectos y la consiguiente obligación de asistencia a obra.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de enero de 1985, DISPONGO:

Artículo 1. Al artículo 2.º del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, se añade un nuevo párrafo del siguiente tenor:

«c) Licencia municipal de primera utilización o, en su defecto, licencia municipal de obras.»

Artículo 2. El artículo 4.º del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 4. 1. Para segundas y posteriores ocupaciones de alojamientos de carácter residencial y de toda clase de viviendas, la cédula de habitabilidad se expedirá previa visita de inspección de los Servicios Técnicos competentes.

2. Cuando los solicitantes de cédulas para primera ocupación no aporten el certificado final de obras a que se refiere el artículo 2, el órgano actuante requerirá a los Técnicos Directores de obra para su aportación, los cuales vendrán obligados a presentarlo en un plazo de quince días a partir del requerimiento.

Si transcurrido dicho plazo los Técnicos Directores no contestaren al requerimiento o no alegaran suficientes razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad a juicio del órgano actuante, éste podrá acordar en resolución motivada que se expida la cédula

previa inspección de los Servicios Técnicos competentes relativa a la comprobación de las condiciones de salubridad e higiene y con reserva de las responsabilidades que pudieran corresponder a los Técnicos Directores, como consecuencia del proceso de dirección de la obra respectiva.

Artículo 3. El artículo 3.º del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 3. 1. La Dirección técnica de las obras es la actividad que controla y ordena la ejecución de la edificación en sus aspectos técnicos, económicos y estéticos coordinando, a tal efecto, las intervenciones de otros profesionales Técnicos cuando concurran en la misma.

2. Los Técnicos Directores de la obra tienen como función esencial velar por la adecuación de la edificación en construcción al proyecto y, a tal efecto, harán las comprobaciones oportunas del mismo, e impartirán al constructor las instrucciones precisas, suministrando gráficos, planos y cuantos datos sean necesarios para interpretar y llevar a la práctica las especificaciones de aquél. En consecuencia, tendrán obligación de asistir a la obra cuantas veces fuese necesario, de acuerdo con la naturaleza y complejidad de la misma.