parcial únicamente podrá dar lugar a la atenuación de las infracciones y sanciones.

5. La tramitación de los procedimientos de conciliación y la subsanación interrumpirán la prescripción de las infracciones y el cómputo del plazo para resolver los procedimientos sancionadores.

TÍTULO V

Del arbitraje

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 72. *El arbitraje.*

El órgano competente en materia de turismo podrá establecer sistemas de arbitraje, de conformidad con la legislación vigente reguladora de esta materia, para la resolución con carácter vinculante y definitivo de los conflictos que pudieran surgir entre los prestadores de los servicios turísticos y los usuarios de los mismos, sin perjuicio de la protección administrativa y judicial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Constitución Española.

Disposición transitoria primera.

Los expedientes en trámite iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por la normativa anterior.

Disposición transitoria segunda.

En el plazo de dieciocho meses, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, y una vez evaluado el grado de implantación de la misma entre los sectores afectados, la Consejería competente en materia de turismo llevará a cabo las actuaciones formativas necesarias dirigidas a los profesionales del sector turístico.

Disposición transitoria tercera.

Los planes a los que se refieren los artículos 38 y 39 de esta Ley deberán ser aprobados en el plazo de dieciocho meses, contados a partir de la entrada en vigor de la misma.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Ley 8/1995, de 28 marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, así como todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final segunda.

Se autoriza al Gobierno para que mediante Decreto actualice las cuantías de las sanciones previstas en esta Ley, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

Disposición final tercera.

La presente Ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», siendo también publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que la cumplan, y a las Autoridades y Tribunales que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, a 12 de marzo de 1999.

ALBERTO RUIZ-GALLARDÓN,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 69, de 23 de marzo de 1999; corrección de errores en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 101, de 30 de abril de 1999)

12090 *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 ofre-

ce 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, reformen 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 I

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.

Artículo 4. *Estudio geotécnico.*

1. Previamente a la construcción de un edificio de nueva planta, deberán conocerse las características geotécnicas del terreno en donde vaya a ubicarse, para lo cual se harán los estudios pertinentes, que se incorporarán al proyecto en justificación de las soluciones que en el mismo se han adoptado.

2. Estos mismos estudios serán necesarios para las obras de reforma y rehabilitación que afecten a la cimentación o modifiquen, significativamente, los empujes que la estructura deba transmitir al terreno.

Artículo 5. *Proyecto.*

1. Las obras de construcción del edificio deberán definirse en el correspondiente proyecto redactado por facultativo competente, visado por el Colegio al que pertenezca o supervisado por las oficinas técnicas competentes.

2. El proyecto definirá con precisión las obras e instalaciones, de manera que, en su caso, un facultativo distinto de su autor pueda dirigir su ejecución.

3. El facultativo encargado de su dirección adoptará las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, cuya responsabilidad será de los autores del mismo.

Si antes de iniciarse las obras, el facultativo encargado de su dirección no hubiese adoptado las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, será responsable de los perjuicios que de su omisión se deriven para el propietario o terceros, con independencia de la responsabilidad que sea exigible al propio autor del proyecto.

4. Se considerará que forman parte del proyecto y de su presupuesto los documentos que definan y valoren las instalaciones o partes de obra, aunque materialmente hubiesen sido redactados por otros facultativos distintos del autor del proyecto. Se exceptúa el caso de que dichas instalaciones o partes de obra hubiesen sido objeto de un presupuesto no incluido en el del proyecto.

5. El proyecto definirá las calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que, para conseguirlas, deba tomar la dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma. También establecerá las instrucciones sobre uso conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso.

Artículo 6. *Proyectos parciales.*

1. Los proyectos relativos a edificios de propiedad privada podrán contemplar fases distintas de una misma obra, siempre que su terminación permita acometer las siguientes, y las definirán de forma completa, de tal manera que se garantice su utilidad y funcionalidad con el resto de la obra. A estos efectos, no son fases de una obra la ejecución aislada de sus instalaciones y servicios.

2. Los proyectos parciales relativos a edificios de propiedad pública se regularán por su normativa específica.

Artículo 7. *Replanteo de proyecto y visado.*

1. No se visará ningún proyecto si antes su autor no ha expedido una certificación en la que conste la viabilidad geométrica del mismo, acreditada mediante su previo replanteo sobre el terreno en que haya de ejecutarse la obra que él defina.

Este certificado se añadirá al apartado correspondiente de la memoria justificativa del proyecto.

2. Sin la certificación a la que se refiere el apartado anterior tampoco podrá otorgarse la licencia de obras que las normas urbanísticas requieran.

3. El replanteo y la supervisión respecto de los edificios de propiedad pública se ajustará a su normativa específica.

Artículo 8. *Modificación.*

Las modificaciones de proyecto deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 5 de la presente Ley y respetarán las condiciones que, en su caso, se hubiesen acordado con los adquirentes del edificio o de las construcciones que se ejecuten en el subsuelo al servicio de los mismos.

CAPÍTULO II

Ejecución de las obras

Artículo 9. *Control de la obra.*

1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto y a sus eventuales modificaciones debidamente formalizadas, y bajo las órdenes e instrucciones de la dirección facultativa.

2. Las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, o las incidencias de la construcción que ésta detecte, deberán consignarse por escrito en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias que a tal efecto prescriban las normas vigentes.

3. Este Libro se llevará desde el comienzo de la obra y, al producirse su recepción, se entregará a su propietario una copia del mismo. La dirección facultativa registrará en él todas las visitas de obra que hiciere durante el transcurso de la misma.

Artículo 10. *Replanteo de la obra.*

1. Antes de iniciarse la obra, la dirección facultativa, en presencia del contratista, comprobará el replanteo que previamente se hubiese hecho del proyecto, con el fin de verificar la realidad geométrica de la obra y la viabilidad del propio proyecto.

Asimismo, deberá comparecer el propietario o su representante para verificar que están disponibles los terrenos necesarios para la ejecución de la obra.

Del resultado de las actuaciones precedentes se dejará constancia en acta que suscribirán los comparecientes.

2. La comprobación del replanteo relativo a las obras de edificación pública se regulará por su normativa específica.

Artículo 11. *Programa de la obra.*

Cuando el edificio fuera objeto de una oferta al público, los interesados en su adquisición tendrán derecho a que se les informe sobre la programación de la obra, en cuanto a ritmo de ejecución y plazo de terminación, según el plan de trabajos que, en su caso, estuviese establecido.

Artículo 12. *Planos de la obra y documentación complementaria.*

1. La dirección facultativa deberá recopilar en el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Toda esta documentación será depositada en el lugar que ordene dicha dirección y será responsable de su custodia.

2. La documentación indicada en el párrafo anterior irá acompañada de una relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra.

3. Para el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo, la dirección facultativa tendrá derecho a exigir la cooperación de los empresarios y profesionales que hubieran participado directa o indirectamente en la ejecución de la obra y éstos deberán prestársela.

Artículo 13. *Libro del Edificio.*

Una vez se compruebe el replanteo, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la presente Ley, y se autorice el comienzo de la obra, la dirección facultativa irá formando el Libro del Edificio, con los siguientes documentos:

a) Traslado de las anotaciones que se hagan en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, que sean significativas para el conocimiento, descripción, conservación, así como mantenimiento de lo realmente ejecutado.

b) Los planos y documentos indicados en el artículo anterior.

e) Las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas, en su caso, con las que la dirección facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas.

d) Las calidades de los materiales utilizados, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales.

e) Las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida del edificio.

Artículo 14. *Conservación, depósito y actualización del Libro del Edificio.*

1. Cuando el edificio esté en condiciones de inmediato y definitivo uso por contar con los servicios exigidos en el proyecto con arreglo al cual fue construido, un ejemplar del Libro del Edificio se depositará, en todo caso, bajo la responsabilidad del director facultativo, en el Ayuntamiento del término municipal donde estuviera ubicado el edificio.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, al término de la obra el director facultativo entregará al propietario un ejemplar del Libro del Edificio y éste lo tendrá siempre a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo. En el caso de una comunidad

de propietarios, otro ejemplar se entregará al Presidente en su calidad de representante de la misma.

3. Uno y otro ejemplar del Libro se irán completando o actualizando con la documentación técnica que posteriormente se redacte para llevar a cabo obras de ampliación, reforma o rehabilitación de todo el edificio o alguna de sus plantas, o de intervención en sus elementos comunes.

4. No se otorgarán licencias de primera ocupación o cualquier otro documento que con ese fin prescriban las normas vigentes, si no consta que el Libro del Edificio se ha depositado en el Ayuntamiento correspondiente.

TÍTULO III

De la promoción, enajenación y cesión de uso de viviendas y locales

CAPÍTULO I

De la promoción

Artículo 15. *Promotores.*

1. A los efectos de la presente Ley, se consideran promotores sujetos a sus prescripciones quienes, individualmente o bajo alguna forma societaria legalmente establecida, llevan a cabo, con organización y medios propios o con la colaboración de terceros, la construcción de un edificio para enajenarlo o explotarlo, en todo o en parte, bajo cualquier título jurídico.

2. Lo son también, a los mismos efectos, las entidades privadas, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que, reuniendo las condiciones antes descritas, actúen en beneficio de sus asociados o de comunidades que ellos mismos promuevan.

3. En la presente Ley, los términos enajenación o venta comprenden la transmisión que se realice por adjudicación en cualquier procedimiento público o privado, o por disolución de una previa comunidad de bienes.

Artículo 16. *Ofertas de venta o arrendamiento.*

1. Las ofertas al público, ya sean de venta o arrendamiento, indicarán las características relativas a la construcción y uso del edificio y a las condiciones básicas para su contratación, entre las que deberán incluirse los criterios que vayan a adoptarse, en su caso, sobre las cuotas de participación en gastos comunes.

2. Asimismo, indicarán que se encuentra a disposición de los interesados en la adquisición o arrendamiento el Libro del Edificio que se esté formando en el curso de la obra o, si ésta hubiese concluido, que ya se encuentre en poder del propietario.

3. Los promotores indicarán en sus ofertas si los contratos que celebren incluyen o no convenio de arbitraje para dirimir las controversias que se susciten entre las partes y si existen compromisos entre ellos y las empresas o profesionales que hayan participado en la construcción, mediante los cuales se responsabilicen solidariamente de la calidad y buena construcción del edificio.

Artículo 17. *Publicidad de las ofertas.*

La publicidad de las ofertas de venta de viviendas, plantas o locales, garajes y sus respectivos anejos, será veraz y se ajustará a las calidades y mediciones definidas en los correspondientes proyectos.

Artículo 18. *Información a los interesados.*

1. Cuando se oferte la venta del edificio en construcción, se dará información a los interesados de la existencia del acta de comprobación del replanteo y del programa de trabajos y las licencias o autorizaciones necesarias para iniciar las obras. Si la construcción no se hubiera iniciado, se consignará en las ofertas el formal compromiso de dar información de toda la documentación anteriormente indicada.

2. En las ofertas que realicen los promotores, para la utilización temporal del edificio, mediante arrendamiento o cualquier otro título jurídico por el que se ceda el uso, se indicará, como mínimo, la identificación de la empresa que emita la oferta; las características básicas de la vivienda, planta o local, superficie útil y su repercusión para establecer porcentajes de participación en elementos comunes; el uso al que habrá de destinarse; los servicios e instalaciones de que dispone; el precio o renta por la cesión del uso y la revisión que, en su caso, se prevea, y la participación que se exija en el coste de las operaciones de mantenimiento o conservación. Asimismo, indicará la oferta la posibilidad de consultar previamente el Libro del Edificio.

CAPÍTULO II

Enajenación y cesión de uso

Artículo 19. *Condiciones de los contratos.*

1. Los contratos que se celebren, incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ley, relativos a edificaciones de nueva construcción, deberán especificar las cargas y servidumbres; el plazo de entrega; la participación, en su caso, de los elementos comunes del edificio, con indicación de los criterios objetivos para determinarla; las garantías prestadas por las cantidades entregadas a cuenta del precio, salvo las exenciones legalmente establecidas; las condiciones de pago del mismo, y los contenidos derivados de la aplicación del artículo 16 de la presente Ley.

2. En las escrituras que se otorguen ante Notario o en los documentos administrativos se hará constar si se ha acreditado que el Libro del Edificio se ha puesto a disposición del adquirente. Cuando se haya realizado la entrega material del edificio, esta acreditación se realizará con la existencia del acta de entrega del mismo.

Artículo 20. *Ventas sobre plano.*

Si la venta del edificio se hace sobre plano, en el momento de su entrega material se hará constar, en un acta de entrega, que el promotor ha puesto a disposición del adquirente el Libro del Edificio y que ésta cuenta con las licencias o autorizaciones para su primera ocupación, uniéndose copias de las mismas a dicho documento.

Artículo 21. *Cesiones de uso.*

Los contratos que tengan por objeto el arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de uso deberán especificar que el usuario tiene a su disposición el Libro del Edificio, con el fin de que, en cualquier momento, pueda consultarlo y facilitar así el mejor conocimiento de sus instalaciones.

TÍTULO IV

Del uso y conservación del edificio

Artículo 22. *Deber de conservación.*

Los edificios deberán utilizarse de forma que se conserven en perfecto estado de habitabilidad o explotación, y su conservación y mantenimiento se sujetará a las normas que contenga el Libro del Edificio y a aquellas que con el transcurso del tiempo sean aplicables.

Artículo 23. *Intervención en elementos comunes.*

1. Los propietarios o usuarios del edificio no podrán realizar obras que alteren los elementos comunes, salvo que las mismas estén incluidas en un proyecto de reforma o rehabilitación que haya obtenido las licencias de obras y con independencia de los acuerdos o consentimientos que deban obtenerse o prestarse según el régimen jurídico propio del inmueble.

2. Estas obras deberán registrarse en el Libro del Edificio que conservará el Presidente de la comunidad de propietarios, incorporando las nuevas normas e instrucciones de mantenimiento que procedan de las direcciones facultativas, constructores, proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. Asimismo, se incorporarán las garantías que asuman los constructores y sus proveedores o suministradores, así como las modificaciones que se introduzcan en las normas de actuación en caso de siniestro o emergencia que se deriven.

Artículo 24. *Seguros.*

Todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendio y daños a terceros.

TÍTULO V

Infracciones y sanciones

Artículo 25. *Infracciones.*

La infracción de las disposiciones de la presente Ley será sancionada administrativamente, previa instrucción del correspondiente expediente.

La imposición de las sanciones llevará aparejada la obligación de subsanación o reparación de las infracciones cometidas por el infractor.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Artículo 26. *Infracciones muy graves.*

1. Son infracciones muy graves:

a) La omisión de los estudios geotécnicos de los terrenos sobre los que vaya a construirse un edificio.

b) La modificación del proyecto de obra, prescindiendo de la totalidad de lo establecido en el artículo 8 de la presente Ley.

c) No llevar Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias conforme a lo dispuesto en la presente Ley.

d) No elaborar el Libro del Edificio de acuerdo con la presente Ley.

e) La falta de veracidad en la publicidad de las ofertas para la venta o explotación de edificios, si afectare a la naturaleza y características esenciales de los mismos.

f) La falta de especificación de las servidumbres y cargas que afectan al inmueble en los contratos celebrados con base en las ofertas publicadas.

g) La falta de aseguramiento del edificio contra incendios y daños a terceros.

h) La falta de conservación del edificio, de tal forma que lleguen a producirse daños para las personas: propietarios, usuarios o terceros.

2. Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa de 10.000.000 a 25.000.000 de pesetas.

Artículo 27. *Infracciones graves.*

1. Son infracciones graves:

a) Las modificaciones del proyecto que infrinjan alguna de las obligaciones que para su redacción y valoración se establecen en el artículo 5 de la presente Ley.

b) No llevar Libro de Incidencias de la Construcción conforme a lo dispuesto en la presente ley.

c) La formación del Libro del Edificio sin ajustarse al contenido prescrito en la presente Ley.

d) No depositar el Libro del Edificio con arreglo a lo establecido en el artículo 14 de la presente Ley.

e) No facilitar a los Ayuntamientos o propietarios los datos que éstos requieran para actualizar periódicamente el Libro del Edificio.

f) No prestar la cooperación requerida a la dirección facultativa de la obra, por los empresarios o profesionales, prevista en el apartado 3 del artículo 12 de la presente Ley.

g) Omitir en las ofertas al público de venta o arrendamiento algunos de los datos exigidos en el artículo 16 de la presente Ley.

h) La falta de conservación del edificio, cuando constituya un peligro para las personas o se produzcan daños en los bienes de sus ocupantes o de terceros.

i) El incumplimiento de las obligaciones consignadas en el artículo 19, salvo la especificación de cargas y gravámenes, así como en el artículo 20 de la presente Ley.

2. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 5.000.000 a 10.000.000 de pesetas.

Artículo 28. *Infracciones leves.*

1. Son infracciones leves:

a) No consignar en el Libro de Órdenes las que se den en el curso de la obra, ni registrar en el Libro de Incidencias las que en el mismo curso se hubiesen producido.

b) No actualizar el Libro del Edificio, si de ello no se derivaran perjuicios para los usuarios o terceros.

c) La omisión de los deberes de conservación del edificio, siempre que no se deriven daños o perjuicios, ni constituyan peligro para sus ocupantes o terceros.

2. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de 1.000.000 a 5.000.000 de pesetas.

Artículo 29. *Infracciones sobre todo o partes del edificio.*

Cuando la infracción o infracciones afectan a varias viviendas, locales o propiedades, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda, local o propiedad diferente.

Artículo 30. *Competencia.*

1. Serán competentes para acordar la iniciación de procedimiento sancionador por infracciones descritas en la presente Ley, los Alcaldes, la Dirección General de

Arquitectura y Vivienda y el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2. Serán competentes para imponer las sanciones derivadas de los citados procedimientos las Autoridades y por los importes siguientes:

a) Los Alcaldes y la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, hasta 5.000.000 de pesetas.

b) El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta 10.000.000 de pesetas.

c) El Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta 25.000.000 de pesetas.

3. Cuando la propuesta de resolución incluya una multa por un importe superior al que alcance la competencia del órgano correspondiente de la Administración que tramitó el procedimiento sancionador, dicha propuesta, con todo lo actuado, se elevará a la Autoridad que sea competente por razón de la cuantía, según las reglas establecidas en el apartado anterior, la cual acordará la imposición de la sanción que resulte procedente.

Artículo 31. *Asignación de los importes.*

El importe de las sanciones impuestas por los órganos de la Comunidad de Madrid se destinará al Programa de Actuación para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid. En el caso de que la sanción sea impuesta por el Alcalde o como consecuencia de un procedimiento instruido por la Administración Local, el importe de la misma corresponderá al respectivo Ayuntamiento.

Disposición adicional primera. *De las edificaciones existentes.*

1. Con carácter general, los edificios ya construidos se adaptarán a lo establecido por la presente Ley, en cuanto a dotarse de normas o instrucciones de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las previsiones que reglamentariamente se establezcan.

2. En particular, se exigirá el Libro del Edificio con el contenido indicado en el artículo 13 de la presente Ley, cuando se realicen obras de ampliación, reforma o rehabilitación que afecten a todo el edificio o a alguna de sus plantas, o de intervención en sus elementos comunes.

Disposición adicional segunda. *Programa de actuación para la Calidad de la Edificación.*

La Dirección General competente en materia de Arquitectura elaborará, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, un Programa de Actuación para la Calidad de la Edificación, que contendrá las previsiones de intervención necesarias para fomentar la mejora de la calidad en esta materia.

El referido Programa definirá, con una vigencia de tres años, los objetivos, medios, calendario previsto y los mecanismos de financiación para su virtualidad, actualizándose progresivamente de manera que sea de aplicación permanente.

Disposición transitoria.

Los proyectos visados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por lo establecido en las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Disposición final primera. *Habilitación reglamentaria.*

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, mediante Decreto, pueda dictar y, en su caso, modificar cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor de la Ley.*

La presente Ley adquirirá validez como norma jurídica y entrará en vigor a los cinco meses de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid». Asimismo, se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» a los meros efectos de su conocimiento.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, a 17 de marzo de 1999.

ALBERTO RUIZ-GALLARDÓN,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 74, de 29 de marzo de 1999)

12091 *LEY 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.*

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

La sujeción de la Administración Pública a la Ley constituye una de las bases del Estado Social de Derecho, de acuerdo con lo establecido por los artículos 1 y 103 de la Constitución Española. El artículo 37.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, reitera el mismo principio, porque es obvio que la Administración de la Comunidad de Madrid debe comportarse con un completo respeto hacia las exigencias de la legalidad y los intereses de los ciudadanos, que son los destinatarios de su actividad. Por la misma razón, es necesario arbitrar los medios de defensa de los derechos de la Comunidad de Madrid ante otros poderes y en las relaciones con los ciudadanos, a fin de que el interés público que aquélla representa resulte también garantizado y respetado.

Los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid se encuentran actualmente regidos por diversas disposiciones, y, en particular, por el Decreto 92/1984, de 27 de octubre, sobre organización de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

Al igual que han hecho otras Comunidades Autónomas, como la de las Islas Baleares o la de Cataluña, y el Estado, a través de la reciente Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de asistencia jurídica al Estado e instituciones públicas, parece conveniente que, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario, la Comunidad de Madrid regule en una norma con rango de Ley la ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad, en el ejercicio de su potestad de autoorganización reconocida en el artículo 37 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, en la redacción conferida por la Ley Orgánica de 7 de julio de 1998.