

**Legislación consolidada**

**Última revisión 31.01.2017**

**Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.**

**(Diari Oficial núm. 7168 de 09.12.2013) Ref. 011086/2013**

**PREÁMBULO**

El Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, aprobó las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento para satisfacer los requisitos básicos de calidad relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de este tipo de edificios, en desarrollo de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, y la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, en lo referente a accesibilidad.

La Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, posteriormente modificada por la Orden 19/2010, de 7 de septiembre, concretó los parámetros y condiciones en orden a satisfacer las exigencias establecidas en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, conformándose así el cuerpo normativo denominado Normas de Diseño y Calidad 2009, abreviadamente DC-09.

Este cuerpo normativo, aprobado al amparo de lo dispuesto en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomía de la Comunitat Valenciana y cuyo fin es hacer efectivo el derecho de las personas a una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 de la Constitución en orden a dotar de una mayor protección a la ciudadanía, ha venido a incrementar las condiciones necesarias que deben satisfacer las viviendas para poder ser objeto de ocupación, con respecto a la normativa estatal de edificación, fundamentalmente el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

La situación actual de crisis económica y financiera caracterizada por problemas de crecimiento y empleo que afecta a nuestro país, exige la puesta en marcha de estrategias y actuaciones tendentes a reforzar la competitividad de los distintos sectores económicos, lo que abunda en la necesidad de simplificar los condicionamientos normativos, al propio tiempo que flexibilizar las exigencias técnicas y evitar obstáculos normativos que excedan de la estricta aplicación del principio de necesidad, como estímulo orientado a reactivar la actividad del sector.

En su consecuencia, procede posibilitar la flexibilización del cuerpo normativo actual DC-09, permitiendo soluciones alternativas a la aplicación directa de la normativa, y habilitando un procedimiento para asegurar la salvaguarda de los criterios y directrices básicas que debe presidir la edificación de viviendas y alojamientos, contando para ello con la participación de todos los agentes involucrados en el proceso.

En virtud de cuanto antecede, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 5 de diciembre de 2013,

## DECRETO

**Artículo único. Modificación del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento**

Se modifican los artículos 3 y 5 del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, y se añade un nuevo capítulo en el que se regula el régimen de los organismos de certificación administrativa en materia de calidad de la edificación (OCAces). La nueva redacción pasa a ser la que figura en el anexo de este decreto.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera. Regla de no gasto**

La implementación y posterior desarrollo de este decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a la consellería competente en materia de calidad de la edificación, y, en todo caso, deberá ser atendido con sus medios personales y materiales.

**Segunda. Extensión de la vigencia de la norma HD-91**

Las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento establecidas en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, se entenderán cumplidas en los edificios cuya licencia se solicite acompañada de proyectos básicos redactados durante el periodo de vigencia de la norma HD-91 aprobada por Orden de 22 de abril de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y de acuerdo con las determinaciones en ella establecidas, siempre que no contengan especificaciones que contravengan las exigencias básicas establecidas en el Decreto 151/2009 antes mencionado, ni las condiciones de accesibilidad establecidas en su reglamentación de desarrollo.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Única. Derogación normativa**

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango en cuanto se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera. Desarrollo reglamentario**

Se faculta al conseller competente en materia de calidad de la edificación para dictar cuantas disposiciones en desarrollo del presente decreto sean necesarias.

**Segunda. Entrada en vigor**

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

Valencia, 5 de diciembre de 2013

El president de la Generalitat,  
ALBERTO FABRA PART

La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente,  
ISABEL BONIG TRIGUEROS

## ANEXO

Modificación del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell,  
por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño  
y calidad en edificios de vivienda y alojamiento**Primero**

Se añaden dos nuevos apartados al artículo 3, los apartados 6 y 7:

«6. Organismos de certificación administrativa en materia de calidad de la edificación (OCAce): son entidades de control de calidad de la edificación reguladas en el artículo 14 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y recogidas en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, e inscritas en el registro específico que crea el presente decreto, que ejercen tareas de comprobación, certificación e informe sobre el cumplimiento de las exigencias básicas de calidad y diseño, en aras de asegurar los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

7. Certificación: documento de justificación técnica de la adecuación de los proyectos de edificación de viviendas a una determinada normativa de aplicación.»

**Segundo**

Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que queda redactado como sigue:

«2. Cuando sea objeto de transmisión una vivienda que, en aplicación de este artículo, se haya exceptuado de la aplicación de la normativa sobre exigencias básicas de calidad y diseño, el adquirente será informado de esta circunstancia, debiendo para ello ponerse a su disposición la resolución de autorización administrativa o, en su caso, el certificado del OCAce emitido al efecto. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado o de la autorización. Asimismo, deberá hacerse constar esta circunstancia en cualquier acción publicitaria relacionada con las mismas.»

**Tercero**

Se modifica el apartado 6 del artículo 5, que queda redactado como sigue:

«6. Podrá también excepcionarse la aplicación de las prescripciones de este decreto y de su desarrollo reglamentario, cuando se trate:

a) De intervenciones de edificación en solares o de rehabilitación integral de edificios en ámbitos urbanos y áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones y del parcelario existente imposibilite el estricto cumplimiento de las citadas disposiciones.

b) De edificios de viviendas unifamiliares, en cuyo caso, será necesario:

1. Autorización de la dirección general competente en materia de calidad de la edificación, previa a la obtención de licencia municipal de edificación, cuando la solución alternativa proyectada no cumpla los criterios básicos establecidos en este decreto. El plazo para su otorgamiento será de tres meses y el silencio será positivo.

2. Cuando la solución alternativa contenida en el proyecto de edificación satisfaga las exigencias básicas contenidas en este decreto, pero no se adecúe a las órdenes que la desarrollan, podrá obtenerse la preceptiva licencia municipal de edificación, previa obtención de certificado emitido por organismo de certificación administrativa en materia de calidad de la edificación (OCAce), acreditativo del cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en este decreto.»

**Cuarto**

Se añade un capítulo IV, con la siguiente redacción:

«CAPITULO IV  
Régimen de los OCAces

## Artículo 21. Funciones

Los OCAces realizarán las tareas de comprobación, informe y certificación de proyectos de edificación, a solicitud de cualquier agente de la edificación interesado, siendo preceptiva su actuación cuando se trate de proyectos de viviendas unifamiliares que contengan soluciones alternativas a la normativa de desarrollo de este decreto.

#### Artículo 22. Condiciones generales de los OCAses

1. Los OCAses deben disponer de personal cualificado, con titulación de arquitecto, ingeniero, arquitecto técnico, ingeniero técnico o equivalente, válida para el ejercicio de estas profesiones en territorio español, con experiencia profesional en materia de edificación debidamente acreditada, dentro de los cinco años anteriores a la de solicitud de habilitación.<sup>1</sup>

2. Para poder realizar la tarea de certificación a que se refiere este decreto, las entidades interesadas deberán hallarse previamente inscritas en el Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAses), que se crea al efecto y cuya gestión corresponde a la consellería competente en materia de calidad de la edificación.

3. Para el ejercicio de sus funciones, será requisito necesario tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil de cuantía mínima de 1.000.000 euros, con el fin de dar cobertura a las posibles responsabilidades que pudieren derivarse de su actuación.

4. Los OCAses se encontrarán al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

#### Artículo 23. Responsabilidad de los OCAses

Los OCAses son responsables del daño que pueda derivarse a causa de la solución técnica alternativa objeto de certificación ya sea por falseamiento, inexactitud de los datos o por falta de previsión suficiente.

#### Artículo 24. Obligaciones

Serán obligaciones de los OCAses:

1. Crear y mantener un registro de certificaciones emitidas de los proyectos de edificación informados. Este registro tendrá carácter permanente.

2. Registrar la información contenida en cada expediente, en la forma y soporte que establezca el órgano directivo competente en materia de calidad de la edificación, a conservar dicha información y a realizar las actuaciones necesarias para poner esta información a su disposición.

3. Mantener los requisitos y condiciones necesarios para su inscripción en el registro de los OCAses, cumpliendo las obligaciones que estos comportan.

4. Cumplir las condiciones contenidas en la resolución de inscripción y las establecidas en la presente norma y en las que se dicten en desarrollo de esta.

5. Operar de forma que se garantice la imparcialidad, independencia, objetividad e integridad en el ejercicio de sus intervenciones.

6. Garantizar la confidencialidad respecto de la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones. El incumplimiento de esta obligación será considerado causa de revocación de su inscripción en el registro previsto en esta norma.

#### Artículo 25. Requisitos esenciales de la certificación

1. El certificado emitido por el OCAses deberá contemplar un informe explicativo de la solución técnica alternativa que propone el proyecto de edificación en relación con la normativa técnica DC-09, indicando los parámetros que no se ajustan a la citada normativa y las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda que se vean afectadas, así como las medidas propuestas para paliar las posibles deficiencias derivadas de dicha inobservancia.

2. A estos efectos, el OCAses certificará el cumplimiento de las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento establecidas en este decreto.

#### Artículo 26. Contenido mínimo del certificado emitido por el OCAses

El contenido mínimo del certificado será el siguiente:

1. Fecha y nombre del OCAses que lo emite.

2. Nombre o razón social de la persona autora del proyecto de edificación.

3. Emplazamiento del edificio unifamiliar objeto de certificación y datos del promotor.

<sup>1</sup> El artículo 22.1 ha sido anulado por la **sentencia dictada en el recurso contencioso administrativo número 1/031/2014**, única y exclusivamente, en cuanto que faculta a los ingenieros e ingenieros técnicos a formar parte del personal cualificado de las OCAses, por ser dicho extremo contrario a derecho (Diari Oficial núm. 7886 de 03.10.2016. Ref. Base de datos 007394/2016) Se ha de tener en cuenta el **auto de aclaración** dictado en este procedimiento (Diari Oficial núm. 7969 de 31.01.2017. Ref. Base de datos 001127/2017)

4. Informe explicativo de los parámetros y condiciones de la normativa DC-09 que se alteran en el proyecto.
5. Descripción de las medidas alternativas que se aplican para el cumplimiento de las exigencias básicas.
6. Firma de técnico competente del OCAce que suscribe el certificado.
7. Cualquier otro dato que se determine.

#### Artículo 27. Información a remitir a las administraciones públicas competentes

Los OCAces remitirán a la consellería competente en materia de calidad de la edificación la siguiente información:

1. Copia de las certificaciones emitidas. Esta documentación se remitirá en fichero electrónico según el modelo proporcionado por la consellería competente en materia de calidad de la edificación.
2. Con carácter anual: declaración responsable de estar al corriente de sus obligaciones fiscales y de Seguridad Social, así como certificación del pago de la prima del seguro de responsabilidad civil.

#### Artículo 28. Incompatibilidades

1. En ningún caso, el OCAce podrá tener relación de dependencia o asociación respecto a las personas, entidades o empresas que lo contraten, a los efectos del menoscabo de su capacidad o independencia profesional.
2. Esta circunstancia será aplicable, asimismo, respecto al redactor del proyecto, al ejecutor de las obras y a las entidades u organismos de control en materia de edificación que, en su caso, se subcontraten, garantizándose que a título personal o societario el OCAce o alguno de sus componentes no podrá ser coincidente o tener alguna relación de dependencia o intereses societarios con el técnico o sociedad redactora del proyecto o ejecutora de las obras.
3. A tal efecto, se considerará que existe tal dependencia cuando se den las causas de abstención y recusación previstas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
4. La certificación efectuada por un OCAce no producirá efectos cuando exista relación o vínculo de dependencia demostrados entre el citado organismo y la persona y entidades referidos en el apartado anterior.
5. Los técnicos colegiados adscritos a los OCAces constituidos por los colegios profesionales deberán presentar una declaración jurada al colegio en cuya virtud se comunique que no están incurso en causa de incompatibilidad y que, en consecuencia, no tienen ninguna vinculación técnica, comercial, financiera o de cualquier otro tipo que pueda afectar a su independencia, ni influenciar, asimismo, el resultado de sus actividades de comprobación, informe y certificación respecto al titular o prestador o persona vinculada al proyecto presentado u obras ejecutadas.

#### Artículo 29. Control de los OCAces

1. Las administraciones competentes en materia de control de calidad en la edificación se reservan la facultad de comprobación y control de los proyectos certificados por los OCAces.
2. Dentro de la actividad de control, los órganos competentes en materia de calidad de la edificación de las administraciones local y autonómica podrán requerir al OCAce, en cualquier momento, y a los efectos de la verificación y el control oportunos, información sobre la certificación efectuada, y capacitación del personal que efectúa tales certificaciones, así como respecto a cualquier circunstancia o condición que consideren necesaria.
3. El OCAce deberá permitir el acceso de los representantes de la administración autonómica o local a sus instalaciones y oficinas y facilitarles la documentación requerida.

#### Artículo 30. Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAces)

1. Se crea el Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAce).
2. Podrán solicitar la inscripción en el registro de los OCAces las entidades de control de la edificación a que se refiere el artículo 14 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que por cumplir los requisitos establecidos en el anexo I del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles para el control de calidad de la edificación, se hallen inscritos en el registro oficial de entidades de control de la edificación.

3. Para su inscripción en el registro, las entidades interesadas deberán presentar, ante el órgano directivo competente en materia de calidad de la edificación y vivienda, una declaración responsable en la que manifiesten, que cumplen los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad, que disponen de la documentación que así lo acredita, y que se comprometen a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio. La declaración, que se formulará en el modelo normalizado disponible en la página web de la consellería competente en materia de calidad de la edificación, deberá contener, al menos, los datos siguientes:

- a) Identificación de la persona responsable de la entidad.
- b) Domicilio de la entidad y de sus oficinas.
- c) Certificados de la acreditación de la titulación y experiencia requerida.
- d) Documentación acreditativa de la póliza de seguro, aval u otra garantía financiera equivalente que haya contratado para la cobertura de los riesgos de su responsabilidad.

4. El órgano competente en materia de calidad de la edificación podrá, en cualquier momento, comprobar cualquiera de los extremos contenidos en la declaración responsable y solicitar que se aporte la documentación acreditativa correspondiente, produciendo la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, los efectos previstos en el artículo 71 bis. 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Cualquier modificación de los datos incluidos en la declaración responsable deberá ser comunicada al órgano competente en materia de calidad de edificación en el plazo de treinta días desde que se produzca.

6. La inscripción en el registro se realizará de oficio a partir de los datos incluidos en la declaración responsable.

7. Tanto el inicio del ejercicio de la actividad de los organismos de certificación como sus modificaciones serán objeto de publicación en la web de la consellería competente en materia de calidad de la edificación.»

## ANÁLISIS JURÍDICO

### Esta disposición afecta a:

Modifica a:

- **DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. [2009/11279]**

### Esta disposición está afectada por:

Modificada por:

- **Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana. Información pública de la sentencia dictada en el recurso contencioso-administrativo número 1/031/2014 contra el Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. [2016/7354]**
- **Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana. Notificación del auto de aclaración dictado en el procedimiento ordinario número 1/000031/2014-S. [2017/285]**