

## Informe sobre análise do concepto "condición técnica de seguridade da edificación" aos efectos do artigo 153 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

### ANTECEDENTES

I.- O 08.02.2024 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2024/403686) oficio asinado polo alcalde de Cedeira no que solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en relación coa expresión "condición técnica de seguridade da edificación" recollida no artigo 153 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, nos seguintes termos:

*"Vista a recente modificación da Lei do Solo de Galicia (LSG) pola Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, xorden cuestións que compre concretar.*

*En particular, na nova redacción do artigo 153, indícase "...considérase que son obras totalmente terminadas aquelas que se atopen dispostas para serviren ao fin a que estean destinadas e en condicións de seren ocupadas sen necesidade de obras complementarias, agás, de ser o caso, as relativas aos revestimentos exteriores de paramentos e cubertas que non resulten exixibles como condición técnica de seguridade da edificación."*

*Con respecto a se o revestimento exterior é unha condición técnica de seguridade na edificación pronunciouse o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, en particular nas seguintes sentenzas:*

*Sentenza TSXG 01/10/2021 RCA 4141/2021*

*"...Con respecto aos revestimentos exteriores, teñen unha finalidade de seguridade do edificio imposta pola normativa técnica das edificacións residenciais a fin de servir a tal fin e, neste caso, carece dos mesmos..."*

*Sentenza TSXG 30/11/2018 RCA 4210/2018*

*"...Faltan os revestimentos exteriores ou acabar as fachadas, que son elementos de seguridade do edificio e que derivan do cumprimento da normativa técnica das edificacións residenciais para que poida servir ao seu fin residencial..."*

*Do anterior, parece que existe certa contradición entre o novo texto da LSG e os pronunciamentos xudiciais, respecto ao que se considera como condición técnica de seguridade da edificación.*

### FUNDAMENTOS XURÍDICOS

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal

*En uso das facultades que me confire a Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, e demais normativa de aplicación, realizo a seguinte consulta:*

*1. Que se clarifique o concepto de condición técnica de seguridade da edificación que expón no artigo 153 da LSG, en particular no suposto dunha edificación que consta en ladrillo, sen revestimentos exteriores.”*

**II.-** O 09.02.2024 a Dirección Xeral de Urbanismo solicitou informe sobre a referida consulta á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística dependente da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, por incidir no ámbito das súas competencias e co fin de dar axeitada resposta ás cuestións suscitadas.

En data 12.11.2024 foi emitido informe pola Directora da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

## CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo* correspóndelle a este órgano a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan entidades locais.

As cuestións formuladas polo Concello de Cedeira versan sobre a expresión “condición técnica de seguridade da edificación” do artigo 153 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, polo que inciden de forma directa no ámbito das competencias da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

**SEGUNDA.-** Á vista da normativa de aplicación, o informe emitido o 12.11.2024 pola directora da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística deu resposta á consulta formulada nos termos que de seguido se transcriben:

*“[...]Tras a análise da solicitude e documentación remitida pola Dirección Xeral de Urbanismo, en atención ao principio de colaboración e coordinación administrativa previsto no artigo 140 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público, respecto ás concretas cuestións suscitadas proponse o seguinte INFORME:*

*1. Redacción actual do artigo 153 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*

*O artigo 11.9 da Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas modifica a redacción do artigo 153 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante, LSG) que, na actualidade, dispón literalmente o seguinte:*

*“1. Se estivesen acabadas as obras sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, ou incumprindo as condicións sinaladas nas mesmas, a persoa titular da*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal



*alcaldía, dentro do prazo de seis anos, a contar desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto no artigo anterior.*

*Para estes efectos, considérase que son obras totalmente terminadas aquelas que se atopen dispostas para servir ao fin a que estean destinadas e en condicións de ser ocupadas sen necesidade de obras complementarias, salvo, no seu caso, as relativas aos revestimentos exteriores de paramento e cubertas que non resulten esixibles como condición técnica de seguridade da edificación.*

*A incoación do expediente de reposición da legalidade pola administración actuante respecto a obras terminadas, previa constatación desta circunstancia mediante a súa actividade de inspección e vixilancia urbanística, entenderase sen prexuízo da acreditación por parte das persoas interesadas da terminación nunha data anterior por calquera medio de proba válido en dereito.*

*A execución nunha edificación totalmente terminada de obras sen título habilitante ou incumprindo as condicións sinaladas no mesmo, aínda que supoñan unha ampliación en superficie ou aumento do volume edificado, non afecta o cómputo do prazo para incoar, no seu caso, expediente de reposición da legalidade respecto de aquela, que se iniciará igualmente desde a total terminación da edificación orixinaria, sen prexuízo do expediente que corresponda incoar polas novas obras realizadas.*

*2. Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptaron as medidas de restauración da legalidade urbanística conforme ao previsto no apartado anterior, as obras quedarán suxeitas ao réxime previsto no artigo 90.*

*No caso de que falten por executar obras relativas aos revestimentos exteriores de paramento e cubertas, a administración competente ordenará ás persoas propietarias que executen as obras necesarias para dar cumprimento ao previsto na letra b) do apartado 1 do artigo 136. Estas obras executaranse integramente á conta das persoas propietarias, sen que resulte de aplicación o límite a que se refire o apartado 3 do artigo 136. En caso de incumprimento da orde, procederase conforme o previsto nos apartados 4 e 5 do artigo 136."*

*2. A definición legal de "obra totalmente terminada" prevista no parágrafo segundo do apartado 1 do artigo 153 da LSG efectúase expresamente para os exclusivos efectos de declarar o transcurso do prazo para incoar un procedemento de reposición da legalidade urbanística.*

*Para unha correcta interpretación legislativa do novidoso concepto "obra totalmente terminada" non se pode efectuar unha interpretación literal illada dun parágrafo do precepto, entendendo imprescindible que se atenda á finalidade do dito concepto legal para o que se remite literalmente ao previsto no primeiro parágrafo do apartado 1 do mesmo artigo 153 da LSG, así como ás tamén novidasas consecuencias xurídicas que se introducen no apartado 2 do citado precepto legal pola reforma normativa operada coa Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal



*Polo tanto, é precisa unha interpretación sistemática ou conxunta de todos os apartados do artigo legal.*

*Deste xeito, consonte á literalidade do parágrafo que contén a definición legal de obra totalmente terminada, precísase que só se aplica "para os efectos" do previsto no parágrafo precedente do mesmo artigo 153.1 da LSG, isto é, para os exclusivos efectos de determinar o transcurso do prazo legal do que dispón a Administración urbanística que sexa competente para poder incoar un expediente de reposición da legalidade. Así, prevé que se debe declarar a caducidade da acción para poder incoar un procedemento de reposición da legalidade urbanística cando se poida acreditar de xeito fidedigno que transcorreron seis anos desde que as obras "se atopen dispostas para servir ao fin a que estean destinadas e en condicións de ser ocupadas sen necesidade de obras complementarias, salvo, no seu caso, as relativas aos revestimentos exteriores de paramento e cubertas que non resulten esixibles como condición técnica de seguridade da edificación."*

*O precepto exceptúa de obras complementarias necesarias para poder entender que se procedeu á terminación do proceso construtivo "as relativas aos revestimentos exteriores de paramento e cubertas que non resulten esixibles como condición técnica de seguridade da edificación"; se ben, esta expresa excepcionalidade normativa - reiteramos- efectúase cunha finalidade xurídica concretada no propio precepto legal: para os exclusivos efectos de establecer unha data de inicio (dies a quo) para o cómputo do prazo legalmente establecido (seis anos) de caducidade da acción administrativa para incoar un procedemento de reposición da legalidade.*

*De feito, da interpretación sistemática de todos os parágrafos do propio precepto legal, extráese que os revestimentos en paramentos e cubertas son requisitos técnicos normativamente esixibles para poder entender que un proceso construtivo está culminado. O que se modificou foi a consecuencia xurídica inherente á detección desta exclusiva carencia no proceso construtivo, xa que cando unha obra non se pode entender culminada por carecer exclusivamente dos revestimentos exteriores dos paramentos e das cubertas xera unha obriga normativa diferente e novidosa que se concreta no apartado 2 do mesmo artigo 153 da LSG: "No caso de que falten por executar obras relativas aos revestimentos exteriores de paramento e cubertas, a administración competente ordenará ás persoas propietarias que executen as obras necesarias para dar cumprimento ao previsto na letra b) do apartado 1 do artigo 136. Estas obras executaranse integramente á conta das persoas propietarias, sen que resulte de aplicación o límite a que se refire o apartado 3 do artigo 136. En caso de incumprimento da orde, procederase conforme o previsto nos apartados 4 e 5 do artigo 136".*

*3. Definición legal de "obra totalmente terminada" sustentada sobre conceptos de determinación técnica.*

*A definición legal de obra totalmente terminada para os efectos de declarar a caducidade da acción de reposición da legalidade susténtase sobre conceptos que requiren dunha determinación ou precisión técnica ou pericial xustificada nos datos de feito do proceso construtivo concreto que se está a avaliar.*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal

*Non son conceptos discrecionais, senón conceptos cunha “marxe de apreciación técnica”, que se determinan ante os datos fácticos dos casos concretos, consonte ao “leal saber e entender” dos profesionais que estean cualificados para o concreto proceso construtivo en atención ao establecido normativamente na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación e á xurisprudencia en materia de competencias profesionais en procesos edificatorios.*

*A apreciación técnica ou pericial de cada suposto deberá estar motivada ou xustificada no saber científico ou pericial, propia da cualificación profesional esixible ante cada proceso edificatorio ou construtivo concreto, respectando a normativa técnica en materia de edificación.*

*4. Carga da proba de “obra totalmente terminada” seis anos antes da incoación do procedemento de reposición da legalidade.*

*O propio artigo 153 da LSG prevé que “A incoación do expediente de reposición da legalidade pola administración actuante respecto a obras terminadas, previa constatación desta circunstancia mediante a súa actividade de inspección e vixilancia urbanística, entenderase sen prexuízo da acreditación por parte das persoas interesadas da terminación nunha data anterior por calquera medio de proba válido en dereito.”*

*Os profesionais na actividade de inspección e vixilancia urbanística das Administracións, que se atopen cualificados profesionalmente, son competentes para determinar as características do estado construtivo que deberán xustificar ou motivar tecnicamente en atención aos datos de feito constatados ou acreditados nos casos concretos.*

*As persoas interesadas poden contradicir a dita motivación ou proba pericial, por calquera medio de proba válido en dereito, se pretenden a declaración da caducidade da acción administrativa para incoar un procedemento de reposición da legalidade.*

*Cómpre precisar que o artigo 153 da LSG prevé que o concepto de obra totalmente terminada aplícase para determinar un dies a quo ou data de inicio do cómputo dun prazo de seis anos para poder declarar a caducidade da acción administrativa para incoar un procedemento de reposición da legalidade. Polo que non só se debe acreditar que un proceso construtivo se atopa rematado no momento presente, senón tamén que o remate do dito proceso tivo lugar máis de seis anos antes da incoación do procedemento administrativo de reposición da legalidade urbanística.*

*A xurisprudencia na materia prevé que a carga da proba para acreditar que a total terminación do proceso construtivo tivo lugar seis anos antes da incoación do procedemento de reposición da legalidade urbanística corresponde á persoa interesada lexítima. Citamos, por todas, a recente Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia 461/2024, do 7 de outubro deste ano (AP 4204/2024) que lembra:*

*“...Conforme a reiterada jurisprudencia de esta Sala la prueba de la total terminación de las obras con una antelación superior a los seis años respecto a la fecha de*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal



*incoación del expediente de reposición de la legalidad corresponde a quien la alega, sobre quien pesa la carga de la prueba respecto a dicho extremo fáctico.*

*La total terminación viene referida no solo a la configuración externa del volumen edificatorio, sino a las dependencias interiores de la edificación, tomando como fecha de finalización de las obras la que resulte de su efectiva comprobación por la Administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquier otro medio de prueba válido en derecho (art. 153.1 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia). Así lo señala el art. 377 del Decreto 143/2016 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, que a estos efectos aclara que se considera que son obras totalmente finalizadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin al que estuvieran destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obra complementaria de ningún tipo, cuando así lo reconozca la Administración actuante..."*

*5. Os pronunciamentos xudiciais citados na consulta formulada polo Concello de Cedeira nos que consideran que a carencia de revestimentos de paramentos exteriores dunha edificación evidencian que a obra non está rematada son anteriores á modificación normativa.*

*Enténdese que non se poden extrapolar conclusións de pronunciamentos xurisprudencias previos a esta reforma lexislativa, xa que se sustentan en premisas normativas diferentes. Asemade, cómpre incidir en que os pronunciamentos xudiciais nesta materia baséanse na motivación pericial concreta de cada suposto de feito, consonte ao motivado nos informes técnicos obrantes nos procedementos administrativos que se están a revisar no proceso contencioso-administrativo, contrastados -no seucaso- coa proba pericial de parte concreta que sustenta as conclusións xurídicas do xulgado ou da sala competente sobre os concretos feitos avaliados.*

*Desde a entrada en vigor desta reforma lexislativa podemos citar os seguintes pronunciamentos xudiciais da Sala do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia que se pronuncian sobre condicións técnicas de seguridade indispensables para poder entender rematado un proceso edificatorio:*

*- Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia 274/2024, do 3 de xuño (AP 4071/2024):*

*"Y no se aprecia error en la valoración de la prueba, atendido que no se ha acreditado por la actora el transcurso del plazo de caducidad de 6 años para el ejercicio de la acción de reposición, por cuanto lo que se aprecia en las fotografías obrantes en las actuaciones es una edificación que no se puede considerar terminada, sin carpinterías y sin barandillas en las escaleras, elementos de seguridad imprescindible para entender finalizada una obra.*

*En el informe de la subinspección urbanística, se hace constar el carácter inacabado de las obras y un proceso constructivo continuado, al referir que se trata de obras paralizadas sin rematar, parte del cierre exterior de la planta alta carece del acabado de chapa de piedra y la terraza de esta planta carece de barandilla de seguridad. La*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal

*edificación se comenzó a construir entre los años 1989 y 2001 y en este año (de la inspección), ya contaba con una cubierta a dos aguas de un material con teja. La cubierta del año 2009 cuenta con una nueva configuración de cubierta y posteriormente, en el año 2011, se vio sometida a un proceso de colocación de teja cerámica curva a modo de acabado de cubierta. En dicho acta, de 16.9.2019, se refiere sobre la existencia de una edificación residencial de planta baja y planta bajo cubierta, de 124 m2 superficie, y altura 3,50m, sita en parcela 127 del polígono 75 del Concello de Nigrán, cierre exterior de fábrica de ladrillo con acabado de chapa de piedra, una parte de la planta bajo cubierta carece de ese acabado y permanece con ladrillo visto. El acabado de la cubierta es de, teja cerámica curva y la terraza de la planta alta carece de barandilla.”*

*- Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia 408/2024, do 17 de setembro (AP 4219/2024):*

*“B.- En relación con la falta de terminación que impediría apreciar la caducidad de la acción de reposición de la legalidad urbanística.*

*Esta parte, alega el apelante, ha sostenido en la litis que no resulta acreditada la terminación de las obras 6 años antes, por cuanto las mismas en el momento de la visita de inspección se encontraban sin rematar ni terminar, estaban inacabadas, tal y como se razonó en la resolución administrativa.*

*Ello impediría ya el inicio del cómputo a los efectos de caducidad.*

*Revisado el expediente la construcción no disponía de licencia ni título habilitante alguno, de hecho, no es negado de contrario, si bien el interesado solicitó licencia municipal para revestimiento de fachadas, la cual fue concedida el día 03/08/2017, al considerar el Concello que la construcción estaba fuera de ordenación.*

*Este hecho implica que en fecha 2017 la casa no estaba terminada y la ejecución seguía su curso.*

*En este aspecto el Juzgador de instancia añade que: “A estos efectos, se considera que son obras totalmente terminadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin a que estén destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obras complementarias, salvo, en su caso, las relativas a los revestimientos exteriores de paramento y cubiertas que no resulte exigibles como condición técnica de seguridad de la edificación. En este caso la construcción había servido al fin a que estaba destinado durante más de treinta años, sin revoco, ni pintado, pero sin infracción técnico de las normas de seguridad.”*

*Aquí el Juzgador de instancia mezcla dos situaciones, y responde a los cambios posteriores aludidos en el motivo primero, así entendemos que la posibilidad de vivir en una casa inacabada, lo cual es cierto como premisa, cuestión distinta es en qué condiciones se realiza la vida diaria, ya que la falta de revestimiento implica, entre otros, la existencia de humedades y que, según refiere, también es cierto que los*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal



*elementos no terminados de revestimiento no resultan exigibles como condición técnica de seguridad.*

*Pero debemos recordar que la casa en cuestión según el expediente tenía los siguientes elementos inacabados que sí afectan a la seguridad: "En el Folio 1 y ss del archivo 1 del EA, consta el acta levantada en fecha 29/09/2014 por la Subinspección, y en los Folios 18 y ss del archivo 1 del EA, figura el informe elaborado por la Subinspección Urbanística en fecha 15/06/2018, en el que se hace constar que la edificación se encuentra sin rematar, con fachadas a ladrillo, escalera exterior sin barandilla, balcón sin protección contra caídas, cubierta sin vertientes, contando solo con placa sin la debida impermeabilización, etc..."*

*Por ello no podemos aceptar el discurso/argumento del Juzgador de instancia ya que necesariamente las barandillas son elementos de seguridad e implica obra inacabada, aunque existan personas que puedan vivir en el interior de la construcción a riesgo de una caída en altura, el informe fotográfico de 2014 es sumamente esclarecedor a estos efectos."*

*- Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia 461/2024, do 7 de outubro (AP 4204/2024):*

*"Procede aclarar que las ortofotos por sí solas no bastan para tener por plenamente probada la terminación completa de la obra a una determinada fecha -ya que no proporcionan información sobre la totalidad de los elementos que deben concurrir, interior y exteriormente, para considerar técnicamente terminada la obra-, pero la apreciación de que a determinada fecha no existen tales elementos ejecutados en la parcela sí es un elemento de indudable relevancia a tener en cuenta, por cuanto que imposibilita considerar que, al menos en esa fecha, la obra se pueda considerar terminada, en cuanto el reflejo fotográfico acredita una incorporación posterior de tales elementos o partes de la obra. Por ello, asiste la razón a la parte demandada cuando matiza que "si bien las ortofotos pueden acreditar que algo no está ejecutado (porque no se visualice en la ortofoto) no pueden acreditar la completa finalización de unas obras como las que nos conciernen, pues nada indican del estado interior de la edificación ni del estado de ejecución de los parámetros exteriores de la misma."*

*En el presente caso la incoación del expediente se produce el 18.01.2021, y por lo expuesto con anterioridad, no se ha acreditado una fecha de terminación anterior al 18.01.2015, apreciándose en ese año 2015 la ausencia de elementos exigibles como una barandilla y estimándose la ejecución de los soportales en un arco temporal que en todo caso finaliza con posterioridad a dicha fecha, situándose incluso el inicio del arco temporal estimativo en cuanto al soportal este en fecha posterior a dicha fecha...."*

*Como evidencian estos recientes pronunciamientos xudiciais, posteriores á entrada en vigor da reforma lexislativa, debemos atender ás probas de feito dos concretos supostos e á motivación pericial dos profesionais cualificados en materia de edificación para determinar cando nos atopamos ante a carencia dunha condición de seguridade esixible, así como dos restantes presupostos técnicos que permiten concluir que un concreto proceso construtivo se atopa terminado para servir ao seu fin, do que se*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal



*exceptúa por previsión legal específica para o fin concreto de declarar a caducidade da acción de reposición da legalidade urbanística alterada a exclusiva carencia dos revestimentos exteriores dos paramentos e das cubertas.*

*En atención ao sinalado, procede realizar as seguintes CONCLUSIÓNS:*

*1. Para unha correcta interpretación legislativa das novidades na definición legal de "obra totalmente terminada" é precisa unha interpretación sistemática ou conxunta de todos os apartados do artigo legal.*

*Por unha banda, é preciso que se atenda á súa finalidade literalmente circunscrita ao previsto no primeiro parágrafo do apartado 1 do artigo 153 da LSG. Deste xeito, o exclusivo efecto xurídico do concepto de obra terminada previsto neste artigo é o de constituír un dies a quo ou data de inicio do cómputo do prazo para determinar a caducidade da acción de reposición da legalidade urbanística alterada.*

*Por outra banda, da interpretación sistemática de todos os parágrafos do propio precepto legal, extráese que os revestimentos en paramentos e cubertas exceptúanse expresamente do concepto de obra totalmente terminada para a concreta finalidade antedita, pero recoñece que son requisitos técnicos normativamente esixibles para poder entender que un proceso construtivo está culminado.*

*O que se modificou foi a consecuencia xurídica inherente á detección desta exclusiva carencia no proceso construtivo, xa que cando unha obra non se pode entender culminada por carecer exclusivamente dos revestimentos exteriores dos paramentos e das cubertas xera unha obriga normativa diferente e novidosa que se concreta no apartado 2 do mesmo artigo 153 da LSG.*

*2. A definición legal de obra totalmente terminada para os efectos de declarar a caducidade da acción de reposición da legalidade susténtase sobre conceptos que requiren dunha determinación ou precisión técnica ou pericial xustificada nos datos de feito do proceso construtivo concreto que se está a avaliar.*

*A apreciación técnica ou pericial de cada suposto deberá estar motivada ou xustificada no saber científico ou pericial, propia da cualificación profesional esixible ante cada proceso edificatorio ou construtivo concreto, respectando a normativa técnica en materia de edificación."*

*O que se informa aos efectos oportunos.*

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal