

Informe sobre el análisis del concepto "condición técnica de seguridad de la edificación" a los efectos del artículo 153 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

ANTECEDENTES

I.- El 08.02.2024 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2024/403686) oficio firmado por el alcalde de Cedeira en el que solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la expresión "condición técnica de seguridad de la edificación" recogida en el artículo 153 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en los siguientes términos:

"Vista la reciente modificación de la Ley del Suelo de Galicia (LSG) por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, surgen cuestiones que se necesita concretar.

En particular, en la nueva redacción del artículo 153, se indica "...se considera que son obras totalmente terminadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin la que estén destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obras complementarias, excepto, de ser el caso, las relativas a los revestimientos exteriores de paramentos y cubiertas que no resulten exigibles como condición técnica de seguridad de la edificación."

Con respecto a si el revestimiento exterior es una condición técnica de seguridad en la edificación se pronunció el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en particular en las siguientes sentencias:

Sentencia TSJG 01/10/2021 RCA 4141/2021

"...Con respeto a los revestimientos exteriores, tienen una finalidad de seguridad del edificio impuesta por la normativa técnica de las edificaciones residenciales a fin de servir la tal fin y, en este caso, carece de los mismos..."

Sentencia TSJG 30/11/2018 RCA 4210/2018

"...Faltan los revestimientos exteriores o acabar las fachadas, que son elementos de seguridad del edificio y que derivan del cumplimiento de la normativa técnica de las edificaciones residenciales para que pueda servir a su fin residencial..."

De lo anterior, parece que existe cierta contradicción entre lo nuevo texto de la LSG y los pronunciamientos judiciales, respecto a lo que se considera como condición técnica de seguridad de la edificación.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En uso de las facultades que me confiere la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y demás normativa de aplicación, realizo la siguiente consulta:

1. Que se clarifique el concepto de condición técnica de seguridad de la edificación que expone en el artículo 153 de la LSG, en particular en el supuesto de una edificación que consta en ladrillo, sin revestimientos exteriores.”

II.- El 09.02.2024 la Dirección General de Urbanismo solicitó informe sobre la referida consulta a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística dependiente de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, por incidir en el ámbito de sus competencias y con el fin de dar idónea respuesta a las cuestiones suscitadas.

En fecha 12.11.2024 fue emitido informe por la Directora de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde a este órgano a emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran entidades locales.

Las cuestiones formuladas por el Ayuntamiento de Cedeira versan sobre la expresión “condición técnica de seguridad de la edificación” del artículo 153 de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*, por lo que inciden de forma directa en el ámbito de las competencias de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

SEGUNDA.- A la vista de la normativa de aplicación, el informe emitido el 12.11.2024 por la directora de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística dio respuesta a la consulta formulada en los términos que de sucesivo se transcriben:

“[...]Tras el análisis de la solicitud y documentación remitida por la Dirección General de Urbanismo, en atención al principio de colaboración y coordinación administrativa previsto en el artículo 140 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, respecto a las concretas cuestiones suscitadas se proponen el siguiente INFORME:

1. Redacción actual del artículo 153 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

El artículo 11.9 de la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas modifica la redacción del artículo 153 de la Ley 2/2016, de 10 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



febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG) que, en la actualidad, dispone literalmente lo siguiente:

“1. Si estuvieran acabadas las obras sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones señaladas en las mismas, la persona titular de la alcaldía, dentro del plazo de seis años, a contar desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo segundo lo dispuesto en el artículo anterior.

Para estos efectos, se considera que son obras totalmente terminadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin la 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 resulten exigibles como condición técnica de seguridad de la edificación.

La incoación del expediente de reposición de la legalidad por la administración actuante respecto a obras terminadas, previa constatación de esta circunstancia mediante su actividad de inspección y vigilancia urbanística, se entenderá sin perjuicio de la acreditación por parte de las personas interesadas de la terminación en una fecha anterior por cualquiera medio de prueba válido en derecho.

La ejecución en una edificación totalmente terminada de obras sin título habilitante o incumpliendo las condiciones señaladas en el mismo, aunque supongan una ampliación en superficie o aumento del volumen edificado, no afecta al cómputo del plazo para incoar, en su caso, expediente de reposición de la legalidad respecto de aquella, que se iniciará igualmente desde la total terminación de la edificación originaria, sin perjuicio del expediente que corresponda incoar por las nuevas obras realizadas.

2. Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se adoptaran las medidas de restauración de la legalidad urbanística conforme a lo previsto en el apartado anterior, las obras quedarán sujetas al régimen previsto en el artículo 90.

En caso de que falten por ejecutar obras relativas a los revestimientos exteriores de paramento y cubiertas, la administración competente ordenará a las personas propietarias que ejecuten las obras necesarias para dar cumplimiento a lo previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 136. Estas obras se ejecutarán íntegramente a costa de las personas propietarias, sin que resulte de aplicación el límite a que se refiere el apartado 3 del artículo 136. En caso de incumplimiento de la orden, se procederá conforme a lo previsto en los apartados 4 y 5 del artículo 136.”

2. La definición legal de “obra totalmente terminada” prevista en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 153 de la LSG se efectúa expresamente para los exclusivos efectos de declarar el transcurso del plazo para incoar un procedimiento de reposición de la legalidad urbanística.

Para una correcta interpretación legislativa del novedoso concepto “obra totalmente terminada” no se puede efectuar una interpretación literal aislada de un párrafo del precepto, entendiéndolo imprescindible que se atienda a la finalidad de dicho concepto

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

legal para lo cual se remite literalmente a lo previsto en el primero párrafo del apartado 1 del mismo artículo 153 de la LSG, así como a las también novedosas consecuencias jurídicas que se introducen en el apartado 2 del citado precepto legal por la reforma normativa operada con la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

Por lo tanto, es precisa una interpretación sistemática o conjunta de todos los apartados del artículo legal.

De este modo, conforme a la literalidad del párrafo que contiene la definición legal de obra totalmente terminada, se precisa que solo se aplica "a los efectos" de lo previsto en el párrafo precedente del mismo artículo 153.1 de la LSG, esto es, para los exclusivos efectos de determinar el transcurso del plazo legal del que dispone la Administración urbanística que sea competente para poder incoar un expediente de reposición de la legalidad. Así, prevé que se debe declarar la caducidad de la acción para poder incoar un procedimiento de reposición de la legalidad urbanística cuando se pueda acreditar de manera fidedigna que transcurrieron seis años desde que las obras "se encuentren dispuestas para servir al fin la 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 resulten exigibles como condición técnica de seguridad de la edificación."

El precepto exceptúa de obras complementarias necesarias para poder entender que se procedió a la terminación del proceso constructivo "las relativas a los revestimientos exteriores de paramento y cubiertas que no resulten exigibles como condición técnica de seguridad de la edificación"; si bien, esta expresa excepcionalidad normativa -reiteramos- se efectúa con una finalidad jurídica concretada en el propio precepto legal: para los exclusivos efectos de establecer una fecha de inicio (dies a quo) para el cómputo del plazo legalmente establecido (seis años) de caducidad de la acción administrativa para incoar un procedimiento de reposición de la legalidad.

De hecho, de la interpretación sistemática de todos los párrafos del propio precepto legal, se extrae que los revestimientos en paramentos y cubiertas son requisitos técnicos normativamente exigibles para poder entender que un proceso constructivo está culminado. Lo que se modificó fue la consecuencia jurídica inherente a la detección de esta exclusiva carencia en el proceso constructivo, ya que cuando una obra no se puede entender culminada por carecer exclusivamente de los revestimientos exteriores de los paramentos y de las cubiertas genera un deber normativo diferente y novedosa que se concreta en el apartado 2 del mismo artículo 153 de la LSG: "En caso de que falten por ejecutar obras relativas a los revestimientos exteriores de paramento y cubiertas, la administración competente ordenará a las personas propietarias que ejecuten las obras necesarias para dar cumplimiento al previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 136. Estas obras se ejecutarán íntegramente a costa de las personas propietarias, sin que resulte de aplicación el límite a que se refiere el apartado 3 del artículo 136. En caso de incumplimiento de la orden, se procederá conforme lo previsto en los apartados 4 y 5 del artículo 136".

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

3. Definición legal de “obra totalmente terminada” sustentada sobre conceptos de determinación técnica.

La definición legal de obra totalmente terminada a los efectos de declarar la caducidad de la acción de reposición de la legalidad se sustenta sobre conceptos que requieren de una determinación o precisión técnica o pericial justificada en los datos de hecho del proceso constructivo concreto que se está evaluando.

No son conceptos discrecionales, sino conceptos con una “margen de apreciación técnica”, que se determinan ante los datos fácticos de los casos concretos, conforme al “leal saber y entender” de los profesionales que estén calificados para lo concreto proceso constructivo en atención al establecido normativamente en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y a la jurisprudencia en materia de competencias profesionales en procesos edificatorios.

La apreciación técnica o pericial de cada supuesto deberá estar motivada o justificada en el saber científico o pericial, propia de la cualificación profesional exigible ante cada proceso edificatorio o constructivo concreto, respetando la normativa técnica en materia de edificación.

4. Carga de la prueba de “obra totalmente terminada” seis años antes de la incoación del procedimiento de reposición de la legalidad.

El propio artículo 153 de la LSG prevé que “La incoación del expediente de reposición de la legalidad por la administración actuante respecto a obras terminadas, previa constatación de esta circunstancia mediante su actividad de inspección y vigilancia urbanística, se entenderá sin perjuicio de la acreditación por parte de las personas interesadas de la terminación en una fecha anterior por cualquiera medio de prueba válido en derecho.”

Los profesionales en la actividad de inspección y vigilancia urbanística de las Administraciones, que se encuentren calificados profesionalmente, son competentes para determinar las características del estado constructivo que deberán justificar o motivar técnicamente en atención a los datos de hecho constatados o acreditados en los casos concretos.

Las personas interesadas pueden contradecir dicha motivación o prueba pericial, por cualquiera medio de prueba válido en derecho, se pretenden la declaración de la caducidad de la acción administrativa para incoar un procedimiento de reposición de la legalidad.

Hace falta precisar que el artículo 153 de la LSG prevé que el concepto de obra totalmente terminada se aplica para determinar un dies a quo o fecha de inicio del cómputo de un plazo de seis años para poder declarar la caducidad de la acción administrativa para incoar un procedimiento de reposición de la legalidad. Por lo que no solo se debe acreditar que un proceso constructivo se encuentra finalizado en el momento presente, sino también que el final del dicho proceso tuvo lugar más de seis

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



años antes de la incoación del procedimiento administrativo de reposición de la legalidad urbanística.

La jurisprudencia en la materia prevé que la carga de la prueba para acreditar que la total terminación del proceso constructivo tuvo lugar seis años antes de la incoación del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística corresponde a la persona interesada legítima. Citamos, por todas, la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia 461/2024, de 7 de octubre de este año (AP 4204/2024) que recuerda:

“...Conforme a la 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 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. Los pronunciamientos judiciales citados en la consulta formulada por el Ayuntamiento de Cedeira en los que consideran que la carencia de revestimientos de paramentos exteriores de una edificación evidencian que la obra no está finalizada son anteriores a la modificación normativa.

Se entiende que no se pueden extrapolar conclusiones de pronunciamientos jurisprudenciales previos a esta reforma legislativa, ya que se sustentan en premisas normativas diferentes. Al mismo tiempo, hace falta incidir en que los pronunciamientos judiciales en esta materia se basan en la motivación pericial concreta de cada supuesto de hecho, conforme a lo motivado en los informes técnicos obrantes en los procedimientos administrativos que se están revisando en el proceso contencioso-administrativo, contrastados -en su caso- con la prueba pericial de parte concreta que sustenta las conclusiones jurídicas del juzgado o de la sala competente sobre los concretos hechos evaluados.

Desde la entrada en vigor de esta reforma legislativa podemos citar los siguientes pronunciamientos judiciales de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Galicia que se pronuncian sobre condiciones técnicas de seguridad indispensables para poder entender finalizado un proceso edificatorio:

- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia 274/2024, de 3 de junio (AP 4071/2024):

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



"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 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."

- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia 408/2024, de 17 de septiembre (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 ayuntamiento 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

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

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 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.”

- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia 461/2024, de 7 de octubre (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

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

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 judiciales, posteriores a la entrada en vigor de la reforma legislativa, debemos atender a las pruebas de hecho de los concretos supuestos y a la motivación pericial de los profesionales calificados en materia de edificación para determinar cuándo nos encontramos ante la carencia de una condición de seguridad exigible, así como de los restantes presupuestos técnicos que permiten concluir que un concreto proceso constructivo se encuentra terminado para servir a su fin, del que se exceptúa por previsión legal específica para el fin concreto de declarar la caducidad de la acción de reposición de la legalidad urbanística alterada la exclusiva carencia de los revestimientos exteriores de los paramentos y de las cubiertas.

En atención a lo señalado, procede realizar las siguientes CONCLUSIONES:

1. Para una correcta interpretación legislativa de las novedades en la definición legal de “obra totalmente terminada” es precisa una interpretación sistemática o conjunta de todos los apartados del artículo legal.

Por una parte, es preciso que se atienda a su finalidad literalmente circunscrita a lo previsto en el primer párrafo del apartado 1 del artículo 153 de la LSG. De este modo, el exclusivo efecto jurídico del concepto de obra terminada previsto en este artículo es el de constituir un dies a quo o fecha de inicio del cómputo del plazo para determinar la caducidad de la acción de reposición de la legalidad urbanística alterada.

Por otra parte, de la interpretación sistemática de todos los párrafos del propio precepto legal, se extrae que los revestimientos en paramentos y cubiertas se exceptúan expresamente del concepto de obra totalmente terminada para la concreta finalidad antedicha, pero reconoce que son requisitos técnicos normativamente exigibles para poder entender que un proceso constructivo está culminado.

Lo que se modificó fue la consecuencia jurídica inherente a la detección de esta exclusiva carencia en el proceso constructivo, ya que cuando una obra no se puede entender culminada por carecer exclusivamente de los revestimientos exteriores de los paramentos y de las cubiertas genera un deber normativo diferente y novedosa que se concreta en el apartado 2 del mismo artículo 153 de la LSG.

2. La definición legal de obra totalmente terminada a los efectos de declarar la caducidad de la acción de reposición de la legalidad se sustenta sobre conceptos que requieren de una determinación o precisión técnica o pericial justificada en los datos de hecho del proceso constructivo concreto que se está evaluando.

La apreciación técnica o pericial de cada supuesto deberá estar motivada o justificada en el saber científico o pericial, propia de la cualificación profesional exigible ante cada proceso edificatorio o constructivo concreto, respetando la normativa técnica en materia de edificación.”

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

Lo que se informa a los efectos oportunos.