



En cumplimiento de **Acuerdo de Comisión de Secretaría de fecha 07.03.03**, atendiendo a la solicitud formulada por **Dña. Pilar Ortiz Hidalgo, alcaldesa de Canillas de Aceituno (Málaga)**, relativa a la titulación académica que debe acreditar el **técnico competente** requerido por la **legislación urbanística** para su intervención en determinados procedimientos de tramitación de **licencias de ocupación de viviendas en situación legal de fuera de ordenación** situadas en **suelo no urbanizable**, se **INFORMA** lo siguiente:

## **1. RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN PARA EDIFICACIONES CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD A LA LS-1975 EN SUELO NO URBANIZABLE**

La **Disposición Adicional Decimotercera de la LOUA** (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) determina que:

"...las edificaciones aisladas en **suelo no urbanizable**, construidas **con anterioridad** a la entrada en vigor de la **Ley 19/1975, de 2 de mayo**, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (**LS-1975**), y **que no posean licencia** urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, **se asimilarán** en su régimen a las **edificaciones con licencia** siempre que estuvieran **terminadas en dicha fecha**, sigan manteniendo en la actualidad el **uso y las características tipológicas** que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y **no se encuentren** en situación legal de ruina urbanística...".

Por otra parte el **art. 3 del Decreto 2/2012** clasifica a las edificaciones aisladas en **suelo no urbanizable**, según su situación jurídica, del siguiente modo:

"... **A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente** en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

- a) Edificaciones construidas **con licencia urbanística**.
- b) Edificaciones construidas **sin licencia urbanística**, o contraviniendo sus condiciones.

**B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente** en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

- a) Edificaciones en **situación legal de fuera de ordenación**, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.
- b) Edificaciones en **situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación**, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la **Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido...**



... 3. Las edificaciones aisladas **terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975**, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y **que no posean licencia urbanística** para su ubicación en el suelo no urbanizable, **se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística** siempre que sigan **manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas** que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 y **a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7.**

En relación con ello el remitido **artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación** del Decreto 2/2012 establece lo siguiente:

"... las personas titulares de edificaciones construidas con **anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975**, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, **deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 (anteriormente transcrito)...**"

Es decir, que las citadas **edificaciones anteriores a la LS-1975**, que en la actualidad no resulten conformes con las ordenación territorial y urbanística en vigor, se consideran a todos los efectos en la **situación legal de fuera de ordenación**.

## **2. CONCEPTO Y OBJETO DE LA LICENCIA DE OCUPACIÓN**

El **artículo 7.d del RDU**A (Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía) define a las **licencias de ocupación** (en el caso de **viviendas**) y a las licencias de utilización (para cualquier otro uso edificatorio) como aquellas que:

"... tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, e **conforme** a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada **licencia de obras** de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la **adecuación urbanística** de las obras ejecutadas **a la licencia** otorgada.

La **licencia de ocupación** se exigirá cuando el uso previsto sea el de **vivienda...**"

Es decir, el otorgamiento de **licencia de ocupación** no requiere necesariamente de la previa **licencia de obras**, pero cuando esta haya existido las obras **habrán de adecuarse urbanísticamente** a la citada licencia. Y por otra parte, las obras ejecutadas **sin licencia** solo pueden obtener **licencia de ocupación** en el caso de que **cumplan con la normativa y ordenación urbanística** aplicable.

En consecuencia, según lo reseñado en el apartado 1 anterior del presente **INFORME** las edificaciones **anteriores a la LS-1975**, que se asimilan a construcciones **con licencia**, habrían de adecuarse urbanísticamente a la normativa aplicable en la fecha de terminación para optar a **licencia de ocupación**.



Por su parte el **artículo 13.1.d RDU**A establece, para el supuesto normal de que la edificación cuente con licencia de obras previamente concedida, que:

“... las solicitudes de **licencia de ocupación** o utilización que se refieran a **edificaciones amparadas en licencia de obras** de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un **certificado**, acreditativo de la efectiva y completa **finalización de las obras** suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una **declaración** del mismo técnico sobre la **conformidad de las obras** ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la **puesta en funcionamiento de las instalaciones** ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Y con carácter general para las **edificaciones existentes** - se entiende que se refiere a aquellas construcciones sujetas a **legalización, reconocimiento, regularización...** por no haber sido previamente autorizadas mediante **licencia de obras** - que:

“... las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del **estado de conservación** del edificio y las **instalaciones con que cuenta** y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la **aptitud del mismo para destinarse al uso previsto**; así como la **identificación catastral y registral** del inmueble, y las **condiciones urbanísticas** vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida...”.

Es decir, si la edificación es **anterior a la LS-1975** (asimilada a obra **con licencia**) cabe interpretar que los **requisitos exigibles** (incluidos los relacionados con el **técnico competente**) para acceder a la **licencia de ocupación** sean igualmente asimilables a los indicados en el **primer párrafo del art.13.1.d RDU**A anteriormente transcrito. Pero en cualquier caso la **documentación técnica** requerida para la **licencia de ocupación** de cualquier **vivienda terminada existente** (a la que se refiere el **segundo párrafo** del mismo **artículo**) es equivalente y/o incluso **más pormenorizada y específica** que en el supuesto de edificaciones con licencia, ya que los **certificados** sobre el **estado de conservación** y, especialmente, sobre la **aptitud para el uso de vivienda** en edificaciones normalmente carentes de proyecto y desconocidas en su origen por parte del “**técnico competente**” requerido exigen de este, seguramente, el mismo grado de **responsabilidad, especialización y titulación profesional** que el proyectista y director de las obras en el caso de edificaciones **con licencia**.

Y por último en relación con ello el ya citado **artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación** del Decreto 2/2012 establece lo siguiente:



“... para las edificaciones en **situación legal de fuera de ordenación** procederá la concesión de **licencia de ocupación** o utilización, si se mantiene el **uso originario** o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente...”

En consecuencia, para las **viviendas existentes** construidas con **anterioridad a la LS-1975** actualmente disconformes con la ordenación territorial y urbanística, que se consideran a todos los efectos en la **situación legal de fuera de ordenación**, procede la concesión de **licencia de ocupación** siempre que sigan manteniendo en la actualidad el **uso y las características tipológicas** originarias y que por **su estado de conservación** cuenten con **aptitud** para dicho uso, y todo ellas sea **certificado por técnico competente**.

### **3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EXIGIBLE PARA LICENCIA DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS EN SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN**

Para la obtención de **licencia de ocupación** - además de la acreditación de la fecha de terminación de las obras, y del mantenimiento del uso y tipología arquitectónica originarios, exigible en el caso concreto de viviendas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la LS-75 - el **técnico competente** ha de certificar para estas, y para cualquier otra **vivienda** en situación legal de **fuera de ordenación**, la **aptitud** de las mismas para ser destinadas a dicho **uso** en función de sus características, instalaciones, estado de conservación, etc.

La **regulación normativa** vigente en materia de **requisitos técnicos exigibles** para autorizar administrativamente la **ocupación** de inmuebles destinados a **vivienda** es más concreta y detallada en el caso de viviendas en **situación de asimilación a fuera de ordenación** (RDU + Decreto 2/2012 + Normativas Directoras) que para el supuesto de la **situación legal de fuera de ordenación** propiamente dicha (solo RDU), y ello pese a que las viviendas en situación legal de fuera de ordenación tienen el derecho a obtener **licencia de ocupación a todos los efectos** mientras que las asimiladas a la situación de fuera de ordenación solo pueden conseguir **autorización para ser ocupadas**, acceder a los suministros de servicios básicos y a su inscripción registral con independencia de que, además, las posibilidades de realización de **obras de reforma y rehabilitación** sean de **menor alcance** en estas últimas.

A título comparativo se relacionan a continuación los contenidos de la **documentación técnica** necesaria, a suscribir por **técnico competente**, para el reconocimiento de **SAFO** (situación de asimilación a **fuera de ordenación**) de edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable, según determinan los arts. 9 a 12 del **Decreto 2/2012** de 10 de Enero siguiente:

- a) **Identificación** de la edificación (registral en su caso, catastral, geográfica, cartográfica referenciada...)
- b) **Fecha de terminación** de la edificación acreditada documentalmente (según art. 20.4 RDL 2/2008 modificado por Ley 8/2011 mediante **acta notarial** descriptiva del inmueble o **certificación catastral** gráfica y descriptiva en la que conste **fecha de terminación** y descripción coherente con el título).
- c) **Aptitud de la edificación** terminada para el uso al que se destina mediante certificación acreditativa de las condiciones de **seguridad, habitabilidad y salubridad**.



- d) Descripción de las **obras necesarias e imprescindibles** para dotar a la edificación de los **servicios básicos** y garantizar su mantenimiento de forma **autónoma y sostenible** o, en su caso, mediante acometida a redes existentes si las compañías suministradoras acreditan su viabilidad.
- e) Cualquier otra documentación exigible mediante **Ordenanza Municipal**.

Por otra parte, en desarrollo del citado **Decreto 2/2012** la Junta de Andalucía ha aprobado unas **Normativas Directoras (NNDD)** como referencia para la definición de las condiciones básicas y requisitos de aptitud exigibles para el **reconocimiento** de las edificaciones terminadas en dicha situación asimilada a **fuera de ordenación**. Las **NNDD** contemplan que para dicha **APTITUD** es necesario cumplir con condiciones de **UBICACIÓN y ACCESIBILIDAD**, de **IMPACTO**, de **SEGURIDAD, DE SALUBRIDAD** y, en el caso de viviendas, de **FUNCIONALIDAD Y HABITABILIDAD**.

Obviamente **por analogía**, tanto en el caso de SAFO como en el de **situación legal de fuera de ordenación**, las **condiciones de habitabilidad y funcionalidad** necesarias para certificar la **aptitud de la vivienda para ser habitada**, así como la verificación del cumplimiento de las **condiciones básicas** de la **normativa técnica aplicable**, requieren del **oportuno análisis** de la edificación existente por parte del **profesional competente**, el cual debe formalizar un **documento técnico** seguramente muy similar al conocido **expediente de legalización**, es decir, un documento constituido por **memorias, planos, anexos...** y el concluyente **certificado** acreditativo de la requerida **aptitud**. Se trata en definitiva de la **formalización documental** del certificado **descriptivo y gráfico** al que se refiere el **art.13.1.d RDUA** antes referido.

Y por otra parte, **si se interpreta** que las viviendas terminadas antes de la entrada en vigor de la LS-1975 **se asimilan a todos los efectos** a edificaciones con licencia, el papel del **técnico competente** para intervenir en la **licencia de ocupación** de dichas viviendas sería **equivalente** al que desarrolla dicho técnico en el caso de edificaciones construidas en cumplimiento de un **proyecto** y de una **licencia** efectivamente concedida. Es decir, la **atribución, responsabilidad y actuación profesional** del técnico competente serían conceptual y prácticamente **las mismas** en ambos casos (verificar y certificar que **las viviendas son aptas para ser habitadas** por cumplir con determinadas normas y ajustarse a las condiciones de la licencia o su equivalente) y, consecuentemente, la **titulación académica** exigible sería también la misma.

#### 4. TITULACIÓN ACADÉMICA EXIGIBLE AL TÉCNICO COMPETENTE

Evidentemente la casuística existente en **suelo no urbanizable** a efectos de la aplicación del **Decreto 2/2012** puede ser muy diversa y afectar a edificaciones destinadas a **diferentes usos** aunque, no cabe duda, que **mayoritariamente** las construcciones a reconocer, regularizar y/o legalizar en su caso serán las destinadas a **viviendas**. Consecuentemente, la **titulación académica** del **profesional competente** reglamentariamente requerido para intervenir y elaborar la **documentación técnica** exigible en cada caso dependerá de cual sea el **uso de la edificación**.



Normalmente **ingenieros superiores e ingenieros técnicos** en sus distintas especialidades, **arquitectos** y posiblemente **arquitectos técnicos** y aparejadores pudieran ser los profesionales competentes, según los diferentes **usos** y supuestos, pero en cualquier caso, si de **licencias de ocupación** se trata, es obvio que el uso al que nos estamos refiriendo es exclusivamente el de **vivienda**, por lo que el **análisis** a realizar a los efectos de determinar la **titulación profesional** exigible al **técnico competente** se efectuará expresamente con referencia al uso de vivienda.

Los ingenieros y **técnicos de grado medio**, incluidos **arquitectos técnicos** y aparejadores, tienen expresamente regulado su campo de actuación profesional por el **Decreto 148/1969** 13 de Febrero sobre **denominaciones** de las enseñanzas técnicas y la **Ley 12/1986** de 1 de Abril de **atribuciones de arquitectos técnicos e ingenieros técnicos**. Por su parte la **Ley 38/1999** de 5 de Noviembre de **Ordenación de la Edificación (LOE)** clarifica según los **usos edificatorios** cuales han de ser los **titulados competentes** en cada supuesto.

Y por último debe tenerse en cuenta según lo expuesto anteriormente en el presente **INFORME** que la **finalidad, alcance y contenido** técnico-documental de los expedientes encaminados a la obtención de autorización administrativa para **ocupar** edificaciones destinadas a **viviendas** (ya sea mediante el **reconocimiento de SAFO**, o mediante el otorgamiento de **licencia de ocupación** propiamente dicha por responder las obras realizadas a un **proyecto con licencia** o por **asimilación** a ello en el caso de **obras terminadas en suelo no urbanizable con anterioridad a la LS-1975**) resultan **similares y equivalentes** a los propios de los **expedientes de legalización** convencionales y por ello exigen igualmente de la correspondiente **capacitación profesional y responsabilización civil** por parte del **técnico autor**. En ese sentido habría de tenerse en cuenta como referencia, por asimilación, lo dispuesto por el **Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU)**, Decreto 60/2010 de 16 de Marzo, en relación con las "legalizaciones".

Analizando las **disposiciones legales** citadas pueden extraerse las siguientes **conclusiones**:

1) **Art.1 Ley 12/1986:**

Los **arquitectos técnicos e ingenieros técnicos** tienen plenitud de facultades y atribuciones profesionales en el ámbito de su **respectiva especialidad técnica**.

Las referidas **especialidades técnicas** son las contempladas por el **Decreto 148/1969**, y concretamente las referentes a **edificaciones y construcciones** de las titulaciones profesionales de mayor incidencia en el ámbito que nos ocupa:

- |  |  |
|--|--|
| ▪ Especialidad del <b>arquitecto técnico</b>         | <b>Ejecución de obras</b>  |
| ▪ Especialidad del <b>ingeniero técnico agrícola</b> | Explotaciones <b>agropecuarias</b><br>Construcciones <b>rurales</b><br><b>Industrias agrícolas</b> |
| ▪ Especialidad del <b>ingeniero técnico forestal</b> | Explotaciones <b>forestales</b><br><b>Industria de los productos forestales</b>                    |



- Especialidad del **ingeniero técnico industrial**      Estructuras y construcciones **industriales**  
**Instalaciones** industriales y su utilización  
**Procesos metalúrgicos** y su utilización
- Especialidad del **ingeniero técnico de obras públicas**      Construcciones **civiles**  
**Servicios e infraestructuras**
- Especialidad del **ingeniero técnico de telecomunicaciones**      Instalaciones **telegráficas**  
Instalaciones **telefónicas**  
**Radiocomunicación**

2) **Art.2 Ley 12/1986:**

Los **ingenieros técnicos**, en el marco de las citadas especialidades, tienen **atribuciones para la redacción y firma de proyectos** (tanto con carácter principal como accesorio), la **dirección** de las obras y actividades correspondientes a dichos proyectos, y la realización de **mediciones, cálculos, valoraciones, tasaciones, estudios, informes**, etc.

Por su parte los **arquitectos técnicos** tienen esas mismas citadas **atribuciones**, en el marco de su especialidad en **ejecución de obras**, con sujeción expresa a las prescripciones del sector de la **edificación** (actualmente la LOE). En particular, **la facultad de redactar proyectos de los arquitectos técnicos queda limitada** a aquellas obras que **no precisen proyecto arquitectónico y a intervenciones parciales** en edificios construidos que no alteren su configuración arquitectónica (art. 2.2 Ley 12/1986).

3) **Art.4 Ley 12/1986:**

Cuando las actividades a realizar (proyectos, obras...) se refieran a materias relativas a **más de una especialidad técnica** y ninguna de ellas fuese **prevalente** sobre las demás, se habrá de exigir la intervención de tantos **titulados como especialidades** se requieran. En caso de existir una **especialidad prevalente** la única **titulación** exigible sería la del **arquitecto técnico** o la del **ingeniero técnico** competente para dicha **especialidad**.

4) **Art.2.1 LOE:**

El ámbito de aplicación de la LOE es el **proceso de la edificación**, entendiéndose por tal la acción y el **resultado de construir un edificio** con destino a un **uso** principal comprendido en los siguientes grupos:

- a) **Administrativo, sanitario, religioso, residencial** en todas sus formas, **docente y cultural**.
- b) **Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones** (referido a la **ingeniería** de las telecomunicaciones); del **transporte** terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; **forestal; industrial; naval**; de la **ingeniería de saneamiento e higiene**, y accesorio a las obras de **ingeniería** y su explotación.
- c) **Otros usos**.

5) **Art.2.2 LOE:**

Tienen la consideración de **edificación** las siguientes obras:

- Obras de edificación de **nueva construcción**, excepto las de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.



- Obras de **ampliación, modificación, reforma o rehabilitación** que alteren la **configuración arquitectónica** de los edificios.
- Obras que tengan el carácter de **intervención total en edificaciones catalogadas** o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico.

Se consideran comprendidas en la edificación sus **instalaciones fijas** y el **equipamiento** propio, así como los **elementos de urbanización** que permanezcan adscritos al edificio.

#### 6) Arts.10 y 12 LOE:

La **titulación académica y profesional** habilitante del **proyectista y del director de las obras**, según los citados **grupos de usos** de la edificación, es la siguiente:

- Grupo a) **arquitecto**
- Grupo b) **ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto**, según las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.
- Grupo c) **arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico** según las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.

El **director de obra** es el agente que dirige los **aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales de la edificación** con el objeto de asegurar su **adecuación al fin previsto**.

#### 7) Arts.13 LOE:

La **titulación académica y profesional** habilitante del director de la ejecución de la obra, según los citados **grupos de usos** de la edificación, es la siguiente:

- Grupo a) **arquitecto técnico**
- Grupos b y c) **arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico**  
(en el caso de que el Director de Obras del **grupo b** sea arquitecto el director de la ejecución será **arquitecto técnico**)

El **director de la ejecución** de la obra asume la **función técnica** de dirigir la ejecución material de la obra y de **controlar** cualitativa y cuantitativamente **la construcción y la calidad de lo edificado**.

#### 8) Art.48 RDU:

La solicitud, tramitación y resolución de la **legalización** de las actuaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones se someterá a **las mismas reglas** establecidas por el propio **RDU (art.13)** para las solicitudes de **licencias**, es decir: identificación de **técnicos competentes**, documento técnico equivalente a **proyecto y/o certificado descriptivo y gráfico** de la edificación, **certificado de terminación** de las obras, **estado de conservación, aptitud** para el uso previsto, funcionamiento de las **instalaciones**, adecuación de las **acométidas, visado colegial...**



De todo ello se deduce que formalmente el **documento técnico** en un **expediente de legalización** es el que sustituye, en su justa medida y por equivalencia, a los correspondientes “**proyecto**” y “**certificado final de obras**” que habrían sido resultado exigibles en un **procedimiento normal de solicitud de licencia**, así ha sido siempre interpretado por el **Colegio de Arquitectos** mediante sus **criterios de visado y normas de presentación** y así ha venido siendo **asumido históricamente** por los propios **Ayuntamientos**.

Y por ello ese **expediente de legalización**, por razones de evidente lógica en la **interpretación de la ley**, ha sido siempre encomendado y requerido al **arquitecto**, como el **técnico competente** en la materia (para los usos pertenecientes al “**grupo a**” de la LOE), sin que ello haya ocasionado en la práctica **conflicto relevante alguno** y ello, sin perjuicio, de que **también resultara exigible** la intervención de **arquitecto técnico** como **profesional competente** en el control de la **calidad de la construcción**, y cuya intervención como **director de la ejecución** habría sido **legalmente exigible** en el proceso normal de ejecución de la obra a legalizar. El expediente de legalización se constituye realmente en un procedimiento **sustitutivo y equivalente** al de concesión de licencias (de obras y de ocupación) y por ello sus **contenidos técnicos y documentales** se asimilan globalmente a los propios del **proyecto técnico** y de la **documentación final de obras** a suplir, lo que conlleva igualmente la aplicación de **las mismas reglas** en cuanto a la **titulación profesional** exigible a los **técnicos** encargados de su elaboración.

En este sentido conviene recordar que, en simultaneidad con la regulación del contenido de los **expedientes de legalización**, el Colegio de Arquitectos estableció al respecto **dos modalidades**: el expediente relativo a obras a legalizar que **cumplían con la normativa urbanística**, y el expediente o propuesta de legalización de obras que **no cumplían** dicha normativa. El primero de ellos se identificó como **EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN** propiamente dicho y el segundo como **EXPEDIENTE DE RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN** por asumirse que, **en condiciones normales**, la legalización no sería posible. Y en ese contexto se entendió tácitamente que la intervención del **arquitecto técnico** solo sería exigible en el supuesto de que finalmente procediese la **legalización** de las obras.

Con posterioridad a la citada **doble regulación** para la **legalización** o el **reconocimiento** de obras ilegales, la **norma colegial** ha evolucionado en el sentido de **unificar** ambos expedientes, bajo la única denominación de **EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN**, habida cuenta de la casi absoluta **equivalencia** de los mismos en cuanto a sus **contenidos formales, técnicos y documentales** (la única diferencia entre ambos es la relativa al cumplimiento o no de la **normativa urbanística** de la edificación existente) y de dejar a criterio municipal la exigencia o no de **intervención de arquitecto técnico**. Las **circunstancias actuales** han querido que de nuevo surja la necesidad, esta vez **oficial y reglamentariamente** impuesta mediante el **Decreto 2/2012**, de distinguir **diferentes tipos de expedientes** al respecto en el **suelo no urbanizable**:

- El expediente de **legalización** propiamente dicho (seguramente de casuística irrelevante al ser solo posible cuando la edificación ilegalmente construida cumpla con la normativa urbanística aplicable en la actualidad) equivalente a todos los efectos al conjunto de los procedimientos de **licencia de construcción y de ocupación**.



- El expediente de **reconocimiento de SAFO** (exigible para toda obra ilegal cuya infracción urbanística se encuentre caducada y ya no sea posible la adopción de medidas para el restablecimiento del orden jurídico infringido) mediante el que **no se obtienen legalización ni licencia de ocupación** propiamente dichas.
- Y el expediente para la **licencia de ocupación y/o utilización** de edificaciones en **situación legal de fuera de ordenación** (en concreto para las terminadas antes de la LS-75), mediante el que se reconoce dicha **situación legal** en su caso y **se obtiene licencia de ocupación** propiamente dicha.

Se trata de expedientes prácticamente equivalentes desde el punto de vista **técnico, documental, responsabilización** profesional y **titulación académica** exigible a los **técnicos competentes** para su elaboración: el caso del **expediente de reconocimiento de SAFO** es exactamente el mismo que el antiguo **expediente colegial de reconocimiento y medición** (que actualmente también se ha venido identificando genéricamente como *expediente de legalización*) y que en cierto modo a partir del decreto, y solo en **suelo no urbanizable**, se ha recuperado bajo la referida denominación de **expediente de reconocimiento de SAFO**. Por su parte la **intervención técnica necesaria** para el expediente de reconocimiento de la **situación legal de fuera de ordenación** y obtención de **licencia de ocupación** (que es el supuesto que nos ocupa) no solo es **equivalente** a la precisada en el caso de SAFO (**verificación y declaración de antigüedad y aptitud**) sino también, y con los mismos efectos, a la correspondiente a una **legalización** (conformidad con la obra original como **asimilación a licencia de obras** y obtención de **licencia de ocupación**).

Por consiguiente si tenemos en cuenta, a la vista del referido **Decreto**, que la diferencia real entre el antiguo expediente de **reconocimiento y medición** y el nuevo expediente de **reconocimiento de SAFO** es que mediante aquél no era posible, en teoría, conseguir **legalización ni regularización alguna** de la edificación, mientras que con el de **reconocimiento de SAFO** está garantizada la **regularización** de las viviendas a los efectos de su **acceso a suministros** de servicios urbanísticos básicos y al **registro de la propiedad**, y de permitir su **ocupación** como tal vivienda, es decir, el nuevo "**expediente de SAFO**" está más próximo en cuanto a su objeto y finalidad técnica a una "**legalización**" (aunque jurídicamente no lo sea) que el antiguo "**reconocimiento y medición**".

Y si por otra parte consideramos que, por las razones expuestas, **el expediente de reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación y obtención de licencia de ocupación de viviendas** construidas con anterioridad a la LS-1975 es **equivalente** asimismo a una **legalización**, llegamos a la conclusión de que la **titulación académica** exigible al **técnico competente** al que se refiere el RDU para todos los expedientes citados debe ser la misma que se requiere para los **expedientes de legalización propiamente dichos**, ya que en todos ellos la **intervención técnica necesarias**, entre otras, la de **verificar y documentar** las condiciones constructivas, funcionales, de adecuación a la normativa técnica originaria y/o actual de las edificaciones existentes **en función de su uso** (en este caso **viviendas**), y en **certificar bajo su responsabilidad** la aptitud de las mismas para ser destinadas al **uso** previsto.



En consecuencia la **titulación académica** exigible al **técnico competente** para la elaboración del **Documento** en cuestión (en el procedimiento de solicitud de licencia de ocupación para viviendas aisladas construidas en suelo no urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975) será la contemplada para el citado **uso de vivienda** en aplicación de la vigente **Ley de Ordenación de la Edificación**. Y en este sentido la **LOE** establece, con carácter general para todas las edificaciones, que el **arquitecto** es técnico competente en concurrencia con otros profesionales, si bien para el caso específico de edificaciones destinadas a **vivienda** y a cualquiera de los usos pertenecientes al **"grupo a"**, al que se refiere el **art.2.1 LOE**, el **arquitecto** es **en exclusiva** el único técnico con competencias atribuidas.

Lo que se **INFORMA** con sometimiento a otros criterios jurídicos mejor fundados en **Málaga a 26 de Marzo de 2013**



**Francisco J. Carrera Rodríguez**  
arquitecto del servicio de asesoramiento y formación