



Informe relativo al escrito presentado por el colegiado D. Javier Lerga sobre la necesidad de actualizar al Código Técnico de la Edificación las licencias de obras expedidas con anterioridad a su vigencia.

Antecedentes

El Colegiado D. Javier Lerga remite al Colegio un correo electrónico en relación con el expediente de visado 2001/000591, visado por la sociedad Lerga y Rodríguez arquitectos, SLP, sobre 7 viviendas unifamiliares adosadas y club social, en la Urbanización Riviera del Sol, Mijas.

El proyecto de ejecución tiene fecha de visado colegial de 18 de marzo de 2003.

Relata en su correo electrónico el colegiado que: “El pasado día 11 de octubre de 2023 visité la parcela y me encontré que se habían iniciado los trabajos de construcción, estando la estructura casi terminada, ...”.

Ante esta situación, plantea la consulta de la necesidad de actualizar el proyecto al Código Técnico de la Edificación.

Otros antecedentes necesarios para resolver la cuestión presentada son: i) la licencia de obras fue solicitada el día 11 de abril de 2003; ii) la licencia fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mijas de veintidós de diciembre de dos mil seis.

Informe

La cuestión que plantea el informe es la relativa a la aplicación de las Disposiciones transitorias establecidas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.



El Real Decreto 314/2006 entró en vigor el día 29 de marzo de 2006, por aplicación de la Disposición final cuarta, que establece: *“El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Estado», hecho que se produjo el día 28 de marzo de 2006.*

La Disposición transitoria cuarta del CTE establece:

“Todas las obras a cuyos proyectos se les conceda licencia de edificación al amparo de las disposiciones transitorias anteriores deberán comenzar en el plazo máximo de tres meses, contado desde la fecha de concesión de la misma. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias”.

En el análisis e interpretación de la disposición transitoria cuarta, es imprescindible la previa consideración de las restantes disposiciones transitorias de la norma, en particular, y por lo que al objeto de la consulta se refiere, la Disposición transitoria primera, que establece:

“Disposición transitoria primera. Edificaciones a las que no se aplicará el Código Técnico de la Edificación.

El Código Técnico de la Edificación no será de aplicación a las obras de nueva construcción y a las obras en los edificios existentes que tengan solicitada la licencia de edificación a la entrada en vigor del presente Real Decreto”.

Una interpretación literal de la citada disposición determina que el CTE no es de aplicación a las licencias de obra nueva solicitadas con anterioridad a su entrada en vigor. Así se ha entendido jurisprudencialmente, pudiendo traer a colación la Sentencia nº 709/2015, de 30 de septiembre, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, cuyo fundamento jurídico noveno, razona:

“NOVENO.- Efectivamente la Disposición transitoria cuarta del Código Técnico de la Edificación aprobado mediante Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo referida a las Edificaciones a las que no se aplicará el Código Técnico de la Edificación establece que



todas las obras a cuyos proyectos se les conceda licencia de edificación al amparo de las disposiciones transitorias anteriores deberán comenzar en el plazo máximo de tres meses, contado desde la fecha de concesión de la misma. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias sin embargo la disposición transitoria primera establece que el Código Técnico de la Edificación no será de aplicación a las obras de nueva construcción y a las obras en los edificios existentes que tengan solicitada la licencia de edificación a la entrada en vigor del presente Real Decreto. De dicho precepto y en la medida que las licencias se concedieron con anterioridad a la entrada en vigor del citado Código Técnico de la Edificación aprobado mediante Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, el 5 de diciembre de 2005, se deduce que el Código Técnico no es aplicable a las licencias concedidas puesto que la disposición transitoria cuarta resulta de aplicación a las licencias concedidas en los supuestos establecidos en las disposiciones transitorias segunda y tercera del Código Técnico de la Edificación aprobado mediante Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo que establecen un régimen de aplicación progresiva del Código técnico, en cuyo caso toma sentido la interpretación de la disposición transitoria cuarta en relación con la disposición transitoria primera sin vaciar de contenido esta última".

En nuestro caso, como se ha indicado en los antecedentes, la solicitud de licencia de obras es anterior a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (la licencia fue solicitada el día 11 de abril de 2003), lo que determina la inaplicación de la Disposición transitoria cuarta y la íntegra aplicación de la Disposición transitoria primera y, por tanto, no es preceptivo la adaptación del proyecto a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

Este es nuestro informe, que sometemos a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

Málaga, a fecha de firma.

Asesoría Jurídica

Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.