



**NOTA SOBRE EL ALCANCE DE LA HABILITACIÓN COMPETENCIAL PARA EL DESARROLLO DE LA LEY ESTATAL DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (LOE) Y SU CÓDIGO TÉCNICO (CTE) POR LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA: EL ASPECTO DE LA “CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN” EN CONCRETO Y LAS REMISIONES EXPRESAS DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL A LA AUTONÓMICA EN ESTA MATERIA.**

1. A tenor del último párrafo de la Disposición final primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE):

“(…)

*Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que tengan asumidas las Comunidades Autónomas en este ámbito.”*

La formulación en términos inespecíficos (no se concreta cuáles sean esas competencias autonómicas legislativas y de ejecución) del precepto que acaba de ser transcrito obliga, a nuestros efectos, a la siguiente matización: el contenido normativo de la LOE constituye el resultado de la puesta en juego por el Estado de diversos títulos competenciales reconocidos a su favor por la Constitución, unos con el carácter de competencias “exclusivas” —y que por tanto dan lugar a **legislación estatal plena**, respecto de la que no caben desarrollos autonómicos— y otros con el carácter de “bases” —cuyo ejercicio da lugar a **legislación estatal básica**, respecto de la que sí caben desarrollos autonómicos—.

Pues bien, del examen del referido contenido normativo de la LOE, puesto en relación con los títulos competenciales estatales que invocan como cobertura



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

habilitante los cuatro apartados —letras a) a d)— de su Disposición final primera<sup>(1)</sup>, cabe extraer las siguientes conclusiones:

- 1º. Constituyen legislación **plena** casi todos los componentes de la LOE, al estar los mismos conformados, bien por normas civiles, mercantiles y de ordenación de los registros (capítulos I y IV), cuya aplicación plena se funda en el artículo 149.1.6ª, 8ª y 11ª de la Constitución, bien por normas administrativas referidas a las titulaciones académicas y profesionales de algunos de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio (capítulo III), cuya aplicación plena se funda en el artículo 149.1.30ª.
  
- 2º. Constituyen legislación **básica** las normas administrativas referidas a las “exigencias técnicas y administrativas de la edificación” (capítulo II) y, en particular, el artículo 3 de la LOE, cuyo objeto es, justamente, regular el componente relativo a la **calidad** mediante el establecimiento de los “requisitos básicos de la edificación” y la paralela remisión de la determinación de las exigencias básicas que permitan y aseguren el cumplimiento de tales requisitos al Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE), para cuya aprobación la Disposición final segunda de la propia LOE faculta al Gobierno de la Nación; Código Técnico que —como puntualiza expresamente el art. 3, *in fine*, de la LOE— **“podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes”**.

---

<sup>(1)</sup> Su texto es como sigue: “Esta Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos de la Constitución siguientes:

a) El artículo 149.1.6ª, 8ª y 30ª en relación con las materias civiles y mercantiles de los capítulos I y II y con las obligaciones de los agentes de la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas.

b) El artículo 149.1.16ª, 21ª, 23ª y 25ª para el artículo 3.

c) El artículo 149.1.6ª, 8ª y 11ª para el capítulo IV.

d) El artículo 149.1.18ª para la disposición adicional quinta.”



## COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

2. Así pues, el componente normativo relativo a la **calidad de las edificaciones** contenido en la LOE y el CTE constituye **legislación básica del Estado**, susceptible, pues, de ser desarrollado o completado por la legislación autonómica, lo que abre, ciertamente, un muy amplio espacio de regulación de segundo grado a disposición del legislador autonómico, que en principio alcanza a cualesquiera contenidos de lo básico-estatal sobre el particular (que no hayan agotado ya en sí mismos el objeto de regulación), con sólo que se observen los tres siguientes límites:

- a) El respeto de lo establecido como regulación básica por parte del legislador estatal (capítulo II de la LOE y todo el CTE), que no podrá, pues, ser contradicho en ningún caso por la legislación autonómica de desarrollo.
- b) La no intrusión, a su socaire, en materias conexas o transversales reservadas a la competencia legislativa estatal con carácter exclusivo<sup>(2)</sup>.
- c) Y la superación, claro está, del test de racionalidad, razonabilidad, no arbitrariedad y efectiva búsqueda del interés general por parte de la legislación autonómica de desarrollo.

Así, por demás, lo confirma de manera expresa la ya citada previsión del artículo 3, *in fine*, de la LOE, de cuyo tenor: El CTE *“podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes”*.<sup>(3)</sup>

<sup>(2)</sup> Límite éste que, por cierto, no se compece bien con la previsión del artículo 5.2 (“El Gobierno de Canarias podrá regular las condiciones que han de reunir los agentes, por razón de su formación, experiencia o medios para entenderse habilitados para desarrollar una actividad determinada”) del Borrador que se conoce en orden a aprobación de una futura “Ley para el Fomento y Gestión de la Calidad de la Edificación en Canarias”, al menos por lo que hace a los agentes que lo sean en consideración al desempeño de una **profesión titulada** (los arquitectos, por tanto), en la medida en que se trata de una competencia reservada al Estado en exclusiva ex artículo 149, 1.30ª de la Constitución (en relación con el artículo 36).

<sup>(3)</sup> La inclusión de las CCAA entre las Administraciones competentes a este respecto está fuera de cuestión, a la luz, tanto de los títulos competenciales que ostentan en materia de vivienda y defensa de los consumidores y usuarios, como de las transferencias operadas a su favor en materia de regulación y control de la calidad de la edificación y del patrimonio arquitectónico. Lo que en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias remite a los artículos 30.15 y 31.3 de su Estatuto de Autonomía y al Real Decreto 1626/1984, de 1 de agosto, en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.



## COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

3. Sin perjuicio de la habilitación general a favor de la legislación autonómica de desarrollo en materia de calidad de la edificación que resulta de lo señalado en el apartado anterior, es lo cierto que el bloque de la legalidad estatal básica (LOE+CTE) contiene además determinadas referencias o llamadas específicas a la expresa colaboración de las CCAA en orden a ultimar la regulación de los concretos particulares a que dichas llamadas se refieren, en lo que parece razonable interpretar como una priorización de las correspondientes materias, desde la perspectiva estatal, a efectos de su desarrollo normativo autonómico.

Tales particulares cabe reconducirlos a lo siguiente:

- \* **El régimen de acreditación de las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación** (art. 14.3 de la LOE, de cuyo tenor: dichas entidades habrán de *“justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios..., a través de la correspondiente acreditación oficial otorgada por las Comunidades Autónomas”*); régimen que ha sido desarrollado ya en Canarias para los laboratorios, pero no así para las entidades de control de calidad.
- \* **El régimen de reconocimiento y autorización de marcas, sellos, certificaciones, otros distintivos de calidad voluntarios de productos, equipos y sistemas que se incorporen a los edificios** (a que se refiere el art. 5.2 del CTE).
- \* **Los contenidos complementarios y opcionales —a los establecidos como típicos y preceptivos por el CTE— del “proyecto de edificación”** (art. 6.4 del CTE y apartado introductorio de su Anexo I, de cuyo tenor: *“En el anejo I se relacionan los contenidos del proyecto de edificación, sin perjuicio de lo que, en su caso, establezcan las Administraciones competentes”*).



## COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

- \* **La documentación complementaria del seguimiento de la ejecución de la obra, incluida la documentación específica del control realizado a lo largo de la obra** (art. 7.1.2 del CTE y apartado introductorio de su Anejo II: *“En este anejo se detalla, con carácter indicativo y **sin perjuicio de lo que establezcan otras Administraciones Públicas competentes**, el contenido de la documentación del seguimiento de la ejecución de la obra, tanto la exigida reglamentariamente, como la documentación del control realizado a lo largo de la obra”*).
  
- \* **El régimen de organización y funcionamiento del Registro de Certificaciones de eficiencia energética de los edificios terminados, que pueden crear opcionalmente las CCAA** (art. 7.4 del Real Decreto 47/2007, de 18 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción: *“El certificado de eficiencia energética del edificio terminado debe presentarse, por el promotor o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, **que podrá llevar un registro de estas certificaciones en su ámbito territorial**”*).
  
- \* **La determinación del alcance del control externo de las certificaciones de eficiencia energética y del procedimiento a seguir para realizarlo** (art. 8.1 del Real Decreto 47/2007: *“El órgano competente de la Comunidad Autónoma **establecerá**, en su caso, el alcance del control externo y el procedimiento a seguir para realizarlo. Este control podrá realizarse por la propia Administración o mediante la colaboración de agentes autorizados para este fin.”*).
  
- \* **La organización y regulación del servicio de Inspección en materia de eficiencia energética de los edificios** (a que se refiere el art. 9 del Real Decreto 47/2007).



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

- \* **El establecimiento de las condiciones específicas para proceder a la renovación o actualización de los certificados de eficiencia energética** (que se refiere el art. 10.2 del Real Decreto 47/2007).
- \* **Las características de la certificación de eficiencia energética para las viviendas o para los locales de uso independiente o titularidad jurídica diferente, así como la determinación de la modalidad de la inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios de viviendas en la información que reglamentariamente el vendedor debe suministrar al comprador** (a que se refieren los apartados 2 y 3 del art. 13 del Real Decreto 47/2007).

Es todo cuanto a esta Secretaría Jurídica le cumple informar, en evacuación de consulta formulada sobre el particular por el Sr. Decano.

Santa Cruz de Tenerife, a 09 de diciembre de 2008.

  
  
**Fernando Santana Arozena**  
**Secretario Jurídico**