



CONSELL JURÍDIC CONSULTIU  
DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Expt.: 656/2022

Hble. Sr.: :

Tinc l'honor de remetre el dictamen emés pel Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana en l'expedient de referència, tot recordant-vos allò que disposa l'article 6 del nostre Reglament aprovat per Decret 37/2019, de 15 de març, sobre comunicació a este Consell de la resolució dictada després de la consulta.

València, 26 d'octubre de 2022

**HBLE. SR. VICEPRESIDENT SEGON I CONSELLER  
D'HABITATGE I ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA**



**CONSELL JURÍDIC CONSULTIU  
DE LA  
COMUNITAT VALENCIANA**

**Dictamen**                    **657/2022**  
**Expediente**                **656/2022**

**Presidenta**

**Hble. Sra.**

D.<sup>a</sup> Margarita Soler Sánchez

**Conselleres y Consellers**

**Ilmas. Sras. e Ilmos. Sres.**

D. Enrique Fliquete Lliso  
D. Faustino de Urquía Gómez  
D.<sup>a</sup> Asunción Ventura Franch  
D.<sup>a</sup>M.<sup>a</sup> del Carmen Pérez Cascales  
D. Joan Carles Carbonell Mateu

**Secretari General**

**Ilmo. Sr.**

D. Joan Tamarit i Palacios

**Hble. Sr.:**

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2022, bajo la Presidencia de la Hble. Sra. D.<sup>a</sup> Margarita Soler Sánchez, y con la asistencia de los señores y las señoras que al margen se expresan emitió, por unanimidad, el siguiente dictamen:

De conformidad con la comunicación de V.H., de 4 de octubre de 2022 (Registro de entrada de 5 de octubre), el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinado el procedimiento instruido por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, relativo al Proyecto de decreto del Consell de Regulación de la Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

## **I ANTECEDENTES**

Del examen del expediente administrativo se desprende que:

**Primero.-** El 4 de octubre de 2022 la Consellera de Vivienda y Arquitectura Bioclimática remitió el proyecto de Decreto del Consell de Regulación de la Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

### **Segundo.- Documentación remitida.**

El expediente que conforma el procedimiento instruido para la elaboración del Proyecto de Decreto está integrado por la siguiente documentación:

1.- Trámite de consulta pública previa e Informe sobre el citado trámite realizado por el Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética de 8 de marzo de 2022.

2.- Resolución de inicio del Vicepresidente Segundo y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de 7 de julio de 2022.

3.- Borrador del Proyecto de Decreto del Consell, de Regulación de la Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

4.- Informe de necesidad y oportunidad de la norma de 27 de junio de 2022 del Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética.

5.- Memoria Económica del proyecto de 27 de junio de 2022 del General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética.

6.- Informes sobre impacto de género, en la infancia y la adolescencia y en la familia, realizados por el Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética el 27 de junio de 2022.

7.- Trámite de Información Pública mediante la publicación de la norma en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de 12 de julio de 2022.

8.- Informe de coordinación informática de 30 de mayo de 2022 firmado por el Subdirector General de Informática Departamental.

9.- Alegaciones presentadas por las Consellerías y alegaciones realizadas durante el trámite de información pública de la norma.

10.- Informe sobre las alegaciones realizadas del Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética de 23 de septiembre de 2022.

11.- Certificado para informe de huella de grupos de interés del proyecto, de 14 de septiembre de 2022, elaborado por el Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética.

12.- Segundo borrador de la norma.

13. Informe sobre la conservación de trámites en la elaboración del proyecto normativo, de 14 de septiembre de 2022, del Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética.

14.- Informe de la Abogacía de la Generalitat, de 28 de septiembre de 2022.

15.- Informe sobre las observaciones realizadas por la Abogacía de la Generalitat, de 30 de septiembre de 2022, del Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética.

16. Texto definitivo del proyecto normativo.

## **II CONSIDERACIONES**

### **Primera.- Naturaleza del dictamen.**

La autoridad consultante ha instado el dictamen con carácter preceptivo, al amparo de lo dispuesto en los artículos 10.4 de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en relación con el Proyecto de decreto del Consell de Regulación de la Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

### **Segunda.- Procedimiento de elaboración del Proyecto.**

El artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, regula el procedimiento para la elaboración de los Reglamentos.

Se ha realizado trámite de audiencia previa y consta resolución de inicio del procedimiento.

Constan los Informes de impacto de género, en la infancia y la adolescencia y en la familia, realizados por el Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética.

Se ha realizado el trámite de información pública.

Se ha emitido el Informe de necesidad y oportunidad de la norma del Director General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética y memoria económica en la que se concluye que la aprobación de la norma estudiada no conlleva ningún incremento directo de los gastos presupuestarios ni ninguna minoración en el estado de ingresos de la Generalitat.

Se ha dado audiencias a Consellerias, habiéndose formulado alegaciones.

La Abogacía de la Generalitat emitió Informe realizando observaciones que fueron incorporadas a la norma estudiada.

### **Tercera.- El marco normativo.**

La Comunitat Valenciana y su máxima Institución de autogobierno, la Generalitat, siempre ha tenido reconocida en su Estatuto de Autonomía la competencia exclusiva y, por tanto, normativa en materia de vivienda, en el vigente artículo 49.1, inciso 9º, que reitera dicha competencia exclusiva en las materias de: "*Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda*".

El artículo 49.3, competencia 12a, del EACV: "*Competencia exclusiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149 de la Constitución y, en su caso, de las bases y ordenación de la actividad económica general del Estado*" sobre la materia de "*Patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda*".

La competencia de la Generalitat Valenciana para crear registros administrativos en los ámbitos sectoriales de su competencia y la de regular los procedimientos que se sigan en el seno de los mismos también puede ser incluida dentro de su competencia exclusiva, establecida en el artículo 49.1, competencia 3a del EACV, para aprobar las "*Normas procesales y de procedimiento administrativo derivadas de las particularidades del Derecho sustantivo valenciano o de las especialidades de la organización de la Generalitat*".

Con esta previsión estatutaria y dentro del marco que determina el contenido básico del derecho de propiedad que define la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Les Corts Valencianes aprobaron la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, cuyo objeto es tanto regular y fomentar la calidad del proceso de la edificación, en sus aspectos esenciales, como un conjunto de acciones consistente en planificar, ejecutar y utilizar un edificio –público o

privado- de forma permanente, como determinar los requisitos básicos de los edificios y establecer los principios para el adecuado desarrollo del proceso de edificación y para la protección de los intereses de los usuarios.

Además, los artículos 3 y siguientes de la Ley 3/2004, de 30 de junio, regularon la ‘calidad de la edificación’, como el conjunto de características que reúne y las prestaciones que proporciona el edificio para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios, como también de las otras partes interesadas que intervienen en el proceso de la edificación o que se ven afectadas por él (artículo 5), interviniendo la Generalitat en la regulación de la calidad de las obras mediante diversos mecanismos, entre los que se citan los siguientes: un sistema de reconocimiento de marcas o sellos de calidad, el sistema de documentación y justificación de las actuaciones de control de la calidad, el sistema de registro de constructores y de subcontratistas, el sistema de acreditación de laboratorios para la realización de ensayos para la calidad de la edificación, el sistema de acreditación de las entidades de control, y el Libro del Edificio o documentación de la obra ejecutada (artículo 22).

Por ello, tanto el sistema de acreditación de los laboratorios de ensayos de materiales para el control de calidad, como el sistema de reconocimiento de las entidades de control de calidad de la edificación constituyen elementos esenciales del control de calidad que se implanta o actualiza, ya que son los agentes que, específicamente, se encargan de comprobar y de garantizar la aplicación de los mecanismos y sistemas de calidad que, legal y reglamentariamente, se prevén para la edificación.

Por otro lado, los mecanismos de fomento y control de la calidad de la edificación no solo se regulan en dicha Ley 3/2004, sino en múltiples disposiciones reglamentarias.

Además, interesa significar la relevancia particular que en esta materia representa el Código Técnico de la Edificación, que se aprobó por medio del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en cuanto contiene las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios y sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y de habitabilidad, en desarrollo de la legislación estatal de ordenación de la edificación, como expresamente dispone su artículo 1.

Por último, es de citar la disposición final segunda de la LOFCE, que establece la autorización al Consell de la Generalitat “...para el desarrollo de esta ley. El Consell de la Generalitat, a propuesta de la conselleria competente en materia de arquitectura, dictará las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta ley”. Con base en esta norma, se proyecta el presente decreto en desarrollo de la citada Ley.

#### **Cuarta.- Estructura y contenido del Proyecto.**

El texto del Proyecto consta de un Índice, un Preámbulo, veinte artículos, una Disposición Adicional Única, dos Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria, dos Disposiciones Finales y cuatro Anexos.

#### **Quinta.- Observaciones al Texto del Proyecto.**

##### **Observaciones al articulado**

##### **Artículo 10**

En el número 3 del precepto, al citar la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, debería transcribirse el título completo de la norma, de acuerdo con el artículo 3.7 del citado Decreto 24/2009, de 13 de febrero, por el que se regula la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat.

Su nombre completo es Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos.

##### **Artículo 11**

Este precepto regula la formalización e inscripción en el Registro del Libro de Gestión de Calidad de Obra, expresando en el número 4 lo siguiente:

*“Una vez registrado el Libro de Gestión de Calidad de Obra, se notificará el hecho al promotor, al director de ejecución de obra, al director de obra y al constructor”.*

Sería aconsejable que se introdujera un plazo para realizar la notificación.

##### **Artículo 13**

El artículo 13 de la norma estudiada regula el contenido del certificado.

El artículo 19 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, sobre la terminación de las obras, indica:

*“1. A la terminación de las obras se procederá a la declaración formal de su finalización, mediante el certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa, que hará referencia a:*

a) *El ajuste de la obra al proyecto de ejecución y, en su caso, a las modificaciones aprobadas por la administración pública, quedando documentado en el proyecto final de obra.*

b) *La justificación del cumplimiento del nivel de calidad previsto en proyecto, mediante el Libro de Gestión de Calidad de Obra.*

c) *La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la Licencia municipal de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes, y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.*

d) *La disponibilidad para ser destinada al fin para el que se construyó.*

2. *El director de obra hará entrega al promotor, junto al certificado final de obra anteriormente citado, del proyecto final de obra en el que se describirá el edificio realizado, a fin de que el usuario y cualesquiera otros interesados, puedan tener un exacto conocimiento de él, de sus instalaciones, las características finales obtenidas y de los usos previstos para el edificio.*

*Sin perjuicio de que para inscribir obras nuevas finalizadas, en el mencionado certificado de final de obra, se acredite por el técnico que la descripción que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia”.*

El proyectado artículo 13 reproduce, en parte, lo dispuesto en el transcrito artículo 19 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat.

Deberán cohererse ambos preceptos y completar el apartado 3, haciéndose constar también en el certificado final de obra *“La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la Licencia municipal de edificación y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente”.*

Así mismo, deberá incluirse que el certificado final de obra y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del mencionado artículo 19, *“se acredite por el técnico que la descripción que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia”.*

Esta observación tiene carácter **esencial** a los efectos de lo dispuesto en el artículo 77.3 del Reglamento de este Consell.

## **Artículo 16**

El proyectado artículo establece la declaración responsable ante la administración, indicando la información que debe de contener.

De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, en el que se indica que la declaración responsable se adecuará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de



Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la actualidad artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se recomienda la siguiente redacción del apartado primero: *“Las entidades o laboratorios que pretendan ejercer su actividad deberán presentar una declaración responsable ante el órgano competente, que se adecuará al artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con la siguiente información ...”*.

En la letra d) del apartado 1 deberá concretarse que la remisión es al artículo 4 del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo

### **Artículo 19**

El apartado 6 regula el tipo de actas que se pueden levantar, clasificándolas, de conformidad con los requisitos exigibles, o bien las deficiencias detectadas en la inspección o en la auditoria.

En función de la gravedad, en el caso de que se hayan consignado deficiencias, se clasifican en las letras a) y b), de no conformidad mayor, o no conformidad menor, y en el apartado 7 se establece el régimen que se seguirá en el supuesto de haberse consignado deficiencias en el acta.

Al igual que el trámite que se sigue en el supuesto de que en el acta se hubiera hecho constar incumplimiento de los requisitos exigibles, se ha regulado en un artículo concreto (el artículo 20), se recomienda que la regulación del trámite a seguir en el supuesto de actas en que se hayan consignado deficiencias, a partir de *“En el caso de que se hayan consignado deficiencias...”*, hasta el apartado 7 inclusive, constituyan un artículo independiente, o subsidiariamente, constituyan conjuntamente el apartado 7, pues regulan el supuesto concreto de acta con consignación de deficiencias.

En cuanto a la redacción del apartado 7, se expone *“Una vez se haya aceptado el plan de acciones correctoras y, en su caso, se haya evidenciado la subsanación en plazo de las no conformidades mayores, se procederá al cierre del expediente”*.

Deberá completarse en cuanto al plan de acciones correctoras que se refieren a las conformidades menores, que además de aceptar el plan se lleven a efecto, para proceder al cierre de la inspección.

### **Artículo 20**

La titulación de *“incumplimiento”* es muy genérica. Debería completarse para adaptarlo al contenido de la norma, indicando *“incumplimiento de los requisitos exigibles”*.

Debería completarse en el enunciado del artículo que el incumplimiento de los requisitos exigibles lo es en relación con la declaración responsable.

La referencia que se efectúa en el apartado 1 al artículo 69 debería concretarse al artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

### III CONCLUSIÓN

Por cuanto queda expuesto, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer:

Que el Proyecto de Decreto, del Consell, de Regulación de la Gestión de la Calidad en Obras de Edificación es conforme con el ordenamiento jurídico, siempre que se respete la observación **esencial** realizada.

V.H., no obstante, resolverá lo procedente.

Valencia, 26 de octubre de 2022

EL SECRETARIO GENERAL

LA PRESIDENTA



Firmat per Margarita Soler Sánchez el  
26/10/2022 14:22:09  
Càrrec: Presidenta del Consell Jurídic  
Consultiu de la Comunitat Valenciana



Firmat per Joan Maria Tamarit Palacios el  
26/10/2022 14:08:02  
Càrrec: Secretari General del Consell  
Jurídic Consultiu

**HBLE. SR. VICEPRESIDENT SEGON I CONSELLER D'HABITATGE I  
ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA**