

Comentarios a la Ley de ordenación de la edificación

Jesús González Pérez

Ed. Civitas, Madrid, 2000

A promulgación da Lei de ordenación da edificación era agardada con certa expectación polo mundo xurídico. A inquedanza producida pola mobilidade extrema do ordenamento urbanístico, así como a importancia crecente do sector da edificación e das súas conexións evidentes cun compromiso social de funcionalidade, economicidade, harmonía e equilibrio do medio contribuíron a un clima de esperanza e a certas dúbidas ó respecto do alcance e posible acerto desta anunciada norma.

A publicación, por fin, no *BOE* do 6 de novembro, da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, desvelou as incógnitas producidas, e incorpora ó noso ordenamento un texto longo, complexo e novo, que regula polo miúdo os diversos aspectos do proceso da edificación e fixa as obrigas e as responsabilidades dos axentes que nel interveñen.

A norma é, en efecto, extensa, xa que aínda que está estruturada nunha vintena de artigos, contén moi minuciosos preceptos e ata sete disposicións adicionais de fondo contido. É complexa, xa que intrincadas son as relacións ás que o proceso de adxudicación dá lugar, e tamén porque tal contextura obriga a incluír e a articular normas administrativas, normas de dereito civil e normas de dereito mercantil. E é nova, porque a lei pretende globalizar con axeitados criterios uniformes a dispersa e a variada normativa reguladora da edificación.

Unha vez máis o puntual e prolixo comentario do profesor González Pérez vai encher de luz a interpretación e a aplicación desta peculiar norma. Trátase dunha coidada edición de máis de seiscentas páxinas inzadas de consideracións doutrinais do autor e de xurisprudencia, a máis dunha precisa anotación a rodapé, todo isto articulado coa sistematización tradicional neste tipo de obras de González Pérez.

Precisa atinadamente o autor que, presentada *ab initio* como un chanzo máis da lexislación urbanística estatal, poderíase agardar que esta lei contiñese a regulación precisa do que neste ámbito se mantén como competencia do Estado, e culminaría deste xeito a normación do proceso urbanístico. Non é, sen embargo, así. A edificación non se contempla no texto legal desde unha perspectiva urbanística. Tan só o artigo cinco fai referencia ás licencias e ás autorizacións administrativas procedentes e a súa regulación remite ó dereito urbanístico. Isto non impide que, no comentario, se dediquen a este artigo cinco máis de cen utilísimas páxinas, todo un compendio de consideracións con base xurisprudencial e moi actualizadas.

O antedito leva a González Pérez a encadrar esta lei non na lexislación urbanística, senón na lexislación delimitadora das competencias profesionais no sector, se ben tal operación resulte en boa medida frustrada. En calquera caso, a pretensión legal obriga a incluír, como se dixo, normas moi heteroxéneas, todas elas, iso si, referidas ó proceso da edificación. Trátase, maioritariamente, de normas de dereito privado, que regulan as relacións entre os suxeitos que interveñen neste proceso, normas orientadas á garantía da calidade da edificación, o que obriga, ademais, a regular polo miúdo as responsabilidades en que tales suxeitos poidan incurrir. Introdúcense necesariamente normas mercantís, que inciden e que modifican a lexislación vixente neste sector do ordenamento. Tales garantías pónense ó dispor do destinatario da edificación, polo que esta nova norma non deixa de ser un complemento sectorial da Lei 20/1984, de defensa dos consumidores e dos usuarios.

Hai tamén na lei, e así o salienta o autor, unha complexidade técnica importante porque, como el mesmo di, *no es con normas jurídicas con lo que se logra la calidad, seguridad e salubridad de las edificaciones, sino cumpliendo una serie de normas básicas que se contendrán en el Código técnico de edificación*, que a lei prevé que se elabore nun prazo de dous anos. Tal base técnica obrigou o autor a unha, –como el di– breve saída do campo que cultiva, saída ó mundo técnico que, se ben se mira, non é tal, xa que o dereito é así xustamente en moitos sectores, e non por iso é menos dereito, nin tampouco o profesor González Pérez cultivou o dereito puramente formal, afastado da realidade técnica que, no seu caso, o condiciona.


Cuestión subliñable é tamén nesta lei o abuso de disposicións adicionais que, ademais, se utilizan incorrectamente. Xa advirte o autor que no Senado se manexou esta lei, *como si fuese una lei de acompañamiento a la de presupuestos*, para modifica-la regulación do dereito de reversión contido na le-

xislación expropiatoria. Pero non só iso, senón tamén para modificar outras normas (como o Real decreto lei 1/1998, do 27 de febreiro) ou para xogar caprichosamente coa entrada en vigor dos preceptos contidos na lei.

Sobre a súa incorrecta, aínda que moi habitual, práctica, que perturba a claridade e a seguridade xurídica, neste caso estamos diante dun exemplo especialmente significativo. Advirte González Pérez desta *anómala vía de modificar la legislación expropiatoria por una ley reguladora de la edificación*, ó transcribi-lo parágrafo da exposición de motivos, que pretende, e non acada, xustificar tal proceder. E ben merece o lexislador o reproche, sobre todo de ter presente a disposición final cuarta do texto, que non ten desperdicio:

Esta ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, salvo sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, derogatoria primera por lo que se refiere a la legislación en materia de expropiación forzosa, derogatoria segunda, y final tercera que entrarán en vigor el día siguiente al de dicha publicación.

Estamos, xa que logo –e perdón polo cinismo–, perante un prodixio de seguridade xurídica e de clarezza de norma, norma na que o dereito adicional e transitorio comeza a súa vixencia seis meses antes de que o faga a propia lei. Fronte a isto, pouco poden os ben intencionados esforzos dos cultivadores da lexislática ou técnica lexislativa. Pero quizais o peor, con todo, sexa que a razón última deste comportamento, alomenos no caso da reversión, peque de rexeitable tacticismo. O propio González Pérez menciona no prólogo o *segredo de Pulchinel*: a modificación e a inmediata vixencia do dereito de reversión faise *sin duda con vistas a alguna operación urgente prevista por nuestros políticos*. Ben lonxe todo isto, pois, dun uso rigoroso da técnica normativa.

Moitas son, xa que logo, as suxestións que suscitan estes novos comentarios de González Pérez. A súa clara sistematización e os completos índices analíticos que a obra inclúe facilitan o manexo do que sen dúbida constitúe un verdadeiro manual do dereito da edificación. 

Pablo González Mariñas

*Profesor titular de dereito administrativo
Universidade de Santiago de Compostela*