



Lehiaren  
Euskal Agintaritza  
Autoridad Vasca  
de la Competencia

# INFORME COMPLEMENTARIO SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO QUE REGULA LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS, EN RELACIÓN A LA INCIDENCIA DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Nº 143/2017

**Expediente LEA/AVC nº 248-NORM-2017**

## **Sumario:**

I. PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE REGULA LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO .....	2
II. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Nº 143/2017 .....	3
III. REPERCUSION DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO Y CUALIFICACIONES PROFESIONALES HABILITANTES PARA REALIZAR ITES .....	7
IV. CONCLUSIONES .....	11

## **Pleno**

Dña. Alba Urresola Clavero, Presidenta

D. Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Dña. Enara Venturini Álvarez, Vocal

Secretaria: María Lourdes Muñoa Corral

El Pleno del Consejo Vasco de la Competencia (en adelante, CVC), en su reunión del 21 de mayo de 2018, con la composición arriba indicada, ha emitido el siguiente Informe en el expediente nº 248-NORM-2017 como complemento al informe emitido en fecha 21 de noviembre de 2017, relación al proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Registro de Inspecciones Técnicas.



## **I. PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE REGULA LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO**

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda está tramitando un Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Registro de Inspecciones Técnicas.

El proyecto desarrolla en ese ámbito el artículo 52 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (LV) y prevé la derogación de la regulación reglamentaria vigente<sup>1</sup>

El proyecto regula los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de los edificios de uso predominantemente residencial en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En lo que respecta a los agentes Intervinientes en la ITES, la Exposición de Motivos señala que las cualificaciones profesionales requeridas para suscribir el Informe se encuentran reguladas por la normativa básica estatal y a ella se remite expresamente.

El artículo 10 dispone, en relación a las personas habilitadas para la Inspección Técnica de Edificios que:

- 1.- La inspección técnica de edificios será realizada por quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 38/1999, de 5 de octubre, de Ordenación de la Edificación, bien de forma directa como profesional, o bien como técnica o técnico facultativo inspector perteneciente a una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación regulada por el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.
- 2.- Sin perjuicio de lo anterior, la certificación de la eficiencia energética del edificio se realizará por las personas técnicas competentes de acuerdo con la normativa de aplicación.

<sup>1</sup> Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco; Decreto 80/2014, de 20 de mayo, que modifica el anterior y Orden de 15 de octubre de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de modificación de los anexos II y III del Decreto 241/2012, de 21 de noviembre de 2012 por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco



Por su parte, el artículo 11 del proyecto de Decreto dispone los siguientes requisitos y obligaciones de las personas habilitadas para las ITES,

1.- Las personas físicas y jurídicas **deberán cumplir las condiciones y requisitos contemplados en el anexo II del presente Decreto para poder realizar la inspección técnica de edificio...**

Y a través de su Anexo II, el Proyecto requiere como requisito para realizar las ITES,

**ANEXO II. REQUISITOS EXIGIBLES A LAS PERSONAS FISICAS Y JURIDICAS PARA REALIZAR INSPECCIONES TECNICAS DE EDIFICIOS Y MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE**

REQUISITOS EXIGIBLES A LAS A LAS PERSONAS FISICAS Y JURIDICAS PARA REALIZAR INSPECCIONES TECNICAS DE EDIFICIOS.

1.- Las personas físicas y jurídicas que vayan a desarrollar la inspección técnica de los edificios deben satisfacer los requisitos siguientes:

a) La o el técnico facultativo para realizar la inspección técnica del edificio ostentará, como título habilitante el que se establece en **el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, y la Ley 38/1999, de 5 de octubre, de Ordenación de la Edificación**.(.....)

## II. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Nº 143/2017

El Tribunal Constitucional (TC) en su Sentencia nº 143/2017, de 14 de marzo, ha resuelto el recurso de inconstitucionalidad, promovido por la Generalitat de Cataluña contra preceptos del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y la disposición final decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas<sup>2</sup>.

El TC estima parcialmente dicho recurso y declara la inconstitucionalidad y nulidad de diversos preceptos de la norma recurrida. Declaración de inconstitucionalidad y nulidad que se extiende asimismo a determinados preceptos de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (LS).

En lo que afecta a la capacitación de profesionales para la realización de Inspección técnica de Edificios (ITES), declara la nulidad de los artículos 29 (apartados 2 al 6), 30 y la disposición final primera de la LS.

<sup>2</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional nº 143/2017, de 14 de diciembre. Accesible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-605](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-605).



El derogado artículo 29, en lo que se refiere al Informe de Evaluación de los Edificios, en los apartados que van del segundo al sexto, señalaba lo siguiente:

“(....)

2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.”



El anulado artículo 30 de la LS, con relación a la capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios, señalaba:

“1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final primera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 29.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.”

Asimismo, la Disposición Final Primera, en relación a las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, afirmaba:

“Mediante Orden del Ministro o Ministra de Industria, Energía y Turismo y del Ministro o Ministra de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.”

En virtud de la mencionada Sentencia del TC, no corresponde al Estado la determinación de las condiciones en las que se debe llevar a cabo la ITE, dado que su regulación, salvo lo referente al certificado energético del edificio, no puede fundamentarse en el artículo 149.23 CE (legislación básica de medio ambiente), ni en el artículo 149.1.25 CE (bases del régimen minero y energético)<sup>3</sup>. Tampoco

<sup>3</sup> En el Fundamento Jurídico Sexto la Sentencia 143/2017 establece: Se debe descartar ahora que estas dos evaluaciones encuentren amparo en los títulos estatales de los artículos 149.1.1 y 149.1.13 CE (RCL 1978, 2836).

Respecto al primero, el artículo 149.1.1 CE, por cuanto que conlleva, en definitiva, la obligación periódica de los propietarios de realizar una inspección por un profesional externo sobre el estado de la edificación y el cumplimiento de las condiciones básicas de edificabilidad y comunicar los resultados obtenidos al órgano autonómico competente. Al respecto, la STC 5/2016 (RTC 2016, 5) , FJ 4, afirma que dicho precepto constitucional no permite «el establecimiento de esta regulación,



puede fundamentarse su regulación por el Estado en el artículo 149.1.1 CE (condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales), ni en el 149.1.13 CE (planificación general de la actividad económica). Por último, tampoco se fundamenta en el artículo 149.1.18 (bases del régimen jurídico de las administraciones públicas).

Corresponde, pues, a las Comunidades Autónomas la regulación en materia de ITES en virtud de las competencias sobre vivienda y urbanismo. Para ello deberán tener en cuenta el artículo 29.1 de la LS que establece:

“1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado

---

pues este título tan sólo atribuye al Estado competencia para establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de derechos y en el cumplimiento de deberes constitucionales. Téngase en cuenta que ni siquiera habilita, como ya hemos tenido ocasión de afirmar ( STC 61/1997 (RTC 1997, 61) , FJ 7), para abordar una regulación completa de esos derechos y deberes; aún menos permite abordar la regulación de simples técnicas o instrumentos urbanísticos de comprobación del cumplimiento de deberes de los propietarios. Conviene a estos efectos recordar que el título del artículo 149.1.1 CE no puede operar como un título horizontal “capaz de introducirse en cualquier materia o sector del ordenamiento por el mero hecho de que pudieran ser reconducibles, siquiera sea remotamente hacia un derecho o deber constitucional” (STC 61/1997, FJ 7)».

También debe ser excluida la aplicación aquí del artículo 149.1.13 CE. La STC 5/2016, FJ 4, ha descartado que la inspección técnica de edificios regulada en el Real Decreto-ley 8/2011 (RCL 2011, 1309, 1356) pueda fundamentarse en las competencias estatales del artículo 149.1.13 CE.

Esa misma conclusión debemos alcanzar ahora, pues, al igual que entonces, las evaluaciones antes citadas e integradas en el informe impugnado no tienen una incidencia directa sobre la actividad económica general. Podrían, en su caso, tenerla si las deficiencias puestas por ellas de manifiesto conllevaran la obligación de realizar obras. Pero ello no depende de que se incluyan en el informe de evaluación impugnado, sino de lo que determinen las legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas y, en ese marco, regulen las ordenanzas de los municipios.

Pero tampoco son significativas para la economía general. La obligación de conservación que incumbe a los propietarios de las edificaciones era ya exigible en la primera Ley de suelo de 1956 (RCL 1956, 773, 867), se mantuvo en el texto refundido de la Ley de suelo de 1976 (RCL 1976, 1192) y se ha perpetuado en las posteriores legislaciones estatales de suelo y regulado en todas las legislaciones autonómicas. Así pues, la integración de estas evaluaciones en el informe impugnado ninguna novedad añade a lo ya existente, salvo la forma y condiciones en que debe realizarse la comprobación del estado de la edificación, por lo que carece de incidencia directa en la economía general. Por otra parte, su carácter informativo permite dudar de su aportación a la consecución de los objetivos de reactivación y recuperación del sector de la construcción, o al relanzamiento de la industria de materiales, y de las destinadas a las instalaciones de edificación o de las tecnologías renovables. En consecuencia, no estamos ante un criterio global de ordenación de un sector económico concreto, y ni siquiera ante una medida ejecutiva necesaria para alcanzar los objetivos propuestos dentro de la ordenación del sector de la vivienda (por todas STC 108/2014, de 26 de junio (RTC 2014, 108) , FJ 3 y sentencias en ella citadas).



de eficiencia energética de los mismos. "La Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, del Estatuto de Autonomía del País Vasco, en su artículo 10.31 establece que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva, entre otras, en urbanismo y vivienda.

En el ámbito de esta Comunidad Autónoma, la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, del Estatuto de Autonomía del País Vasco, en su artículo 10.31 establece la competencia exclusiva de la CAV en urbanismo y vivienda.

El Parlamento Vasco aprobó la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (LV) y en la misma a través de su artículo 52 regula la Inspección Técnica de Edificios. El precepto establece que la adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan reglamentariamente deberá acreditarse mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente.

### **III. REPERCUSION DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO Y CUALIFICACIONES PROFESIONALES HABILITANTES PARA REALIZAR ITES**

Tras la anulación del artículo 30 de la LS y su Disposición final Primera, no existe norma legal del Estado que establezca las profesiones que pueden realizar ITES o regule las cualificaciones que deban tener éstos para la realización de ITES. Por ello, no existe reserva legal de actividad a favor de ninguna profesión para realizar ITES.

Así, el Gobierno Vasco, para desarrollar la LV en lo que respecta a las cualificaciones profesionales que permiten realizar las ITES, no está sujeto a norma legal estatal, a excepción de lo relativo al libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

En efecto, las ITES constituyen un servicio sometidas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, en virtud de la cual el establecimiento de reservas de actividad debe justificarse en razones imperiosas de interés general, ser proporcional y no discriminatorio<sup>4</sup>.

La necesidad se refiere a que el régimen restrictivo esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública, protección del medio ambiente. La

---

<sup>4</sup> Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. BOE nº 283, de 24 de noviembre de 2009.



proporcionalidad hace referencia a que el régimen restrictivo sea el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado. La no discriminación hace referencia a que el régimen restrictivo no resulte discriminatorio directa ni indirectamente en función de la nacionalidad o del lugar de ubicación del domicilio social.

De igual manera, la Ley 49/2015, de Procedimiento Administrativo Común<sup>5</sup>, a través de su artículo 129, establece que las Administraciones Públicas en el ejercicio de la potestad reglamentaria actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

Por su parte, el principio de proporcionalidad, implica que la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

El proyecto de Decreto en su artículo 10 y Anexo nº 2 hace referencia expresa a la LS y LOE para determinar la titulación profesional habilitante para realizar las ITES.

Como ya se ha expresado, la Sentencia del TC nº143/2017, de 14 de marzo, ha declarado nulos los preceptos de la LS que regulan las ITES, apartados 2 al 6 del artículo 29, artículo 30 y Disposición Final Primera.

Por ello, toda referencia que exista en el proyecto de Decreto a dicha normativa deberá ser eliminada.

En lo que respecta a la referencia a la LOE, esta LEA/AVC ya ha señalado en la “Recomendación al Gobierno Vasco y a los Ayuntamientos en relación con la habilitación técnica para la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE)” que la referencia que la normativa estatal y autonómica realizan a la LOE en materia de títulos habilitantes es errónea, en la medida en que las ITES no tienen naturaleza de proyectos, dirección, ni dirección de ejecución de obras.

---

<sup>5</sup> Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. BOE nº. 236, de 2 de octubre de 2.015.





Por tanto, no cabe asumir que la titulación necesaria para llevar a cabo un proyecto de edificación o dirección de obra de un edificio (en función de su uso) sea la misma que para llevar a cabo una inspección del edificio ya construido<sup>6</sup>.

Además, en el procedimiento de elaboración del proyecto de Decreto, la LEA/AVC ha emitido, con fecha 21 de noviembre de 2017, informe de alegaciones, señalando que, en lo que se refiere a la reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos en la realización de las ITES en edificios preponderadamente residenciales:

“64. La reserva de actividad a favor de arquitectos y arquitectos técnicos para la realización de las ITES no está justificada en los principios de regulación económica eficiente.

65. Restringe de forma severa la competencia efectiva en el mercado de estos servicios profesionales y no resulta necesaria ni proporcional.

66. La consecución de las condiciones de seguridad, habitabilidad y confort de los edificios queda suficientemente garantizada con la realización de las ITES por parte de técnicos habilitados para la realización de proyectos constructivos, dirección de obra y dirección de ejecución de obra, en caso de edificios con usos distintos a los de administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

67. La remisión que realiza el artículo 10 del proyecto de Decreto al TRLSRU y LOE no debe entenderse como limitativa para determinar la habilitación profesional para suscribir ITES.

68. Por ello, se recomienda a ese Departamento recoger expresamente en dicho precepto que, a falta de desarrollo reglamentario que determine las cualificaciones profesionales que habilitan a realizar las ITES, puedan suscribirlas los profesionales que ostenten cualquiera de las titulaciones a que hace referencia la LOE, arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros e ingenieros técnicos. De la misma forma se recomienda recoger dicha previsión en el Anexo II donde se concretan los requisitos exigibles a las personas físicas y jurídicas para realizar Inspecciones Técnicas de Edificios, así como en el modelo de declaración responsable.

69. Por último, la colaboración de los Colegios Profesionales con el Departamento proponente de la norma no podrá comprender la realización por éstos de servicios de Inspección Técnica de Edificios.”

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que el Tribunal Supremo, a través de reiterada jurisprudencia, ha asentado el principio de libertad con idoneidad frente a la pretensión de exclusividad a favor de determinadas titulaciones **salvo que dicha exclusividad venga reservada para una determinada titulación profesional mediante una Ley**<sup>7</sup> y, como se viene expresando, en el ámbito de las ITES no existe reserva legal de actividad.

<sup>6</sup> “Recomendación al Gobierno Vasco y a los Ayuntamientos en relación con la habilitación técnica para la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE)”.

<sup>7</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 4146/2017, de 16 de noviembre de 2017. ECLI: ES:TS:2017:4146.Fund. Juríd. Primero.

Sentencia del Tribunal Supremo 5692/2016, de 22 de diciembre de 2016- ECLI: ES:TS:2016:5692



No cabe duda de que la titulación de arquitecto y arquitecto técnico otorga cualificación suficiente para intervenir en el proceso edificatorio residencial, así como para evaluar el estado de conservación de los edificios, pero ello no implica que no puedan existir otras titulaciones cuyos profesionales puedan intervenir con plena capacidad técnica en la evaluación del estado de conservación de los edificios.

Se trata, en definitiva, de una cuestión técnica que, además, tiene un carácter dinámico, pues a lo largo del tiempo pueden modificarse los estudios y titulaciones capaces de cualificar a las personas para la prestación de esta clase de servicios, así como acreditarse dicha capacitación mediante otros métodos: formación profesional, experiencia, etc...

Recuérdese que la anulada Disposición Final Primera de la LS remitía a una Orden Ministerial la determinación de las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, señalaba que se debía tener en cuenta, no sólo la titulación, si no la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

Por su parte, el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación<sup>8</sup>, establece con carácter básico, que las entidades de control de la edificación deben disponer de personal con la adecuada formación profesional, técnica y reglamentaria para la realización de sus actividades (entre las que el proyecto de Decreto establece la realización de ITES) y en su Anexo II (Requisitos exigibles a los Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad de la Edificación) Apartado B-1, a determina que: *“El personal deberá tener la titulación, la formación y los conocimientos necesarios para desempeñar las funciones que se le asignen en el laboratorio”* sin especificar ninguna determinada titulación, por lo que añade que *“para ello el sistema de calidad del laboratorio preverá la cualificación de cada puesto, el plan de formación del personal y los registros correspondientes”*.

De lo expuesto cabe concluir que es posible desde un punto de vista jurídico que una variada gama de profesionales cuenten con la cualificación necesaria para prestar el servicio de ITES y la Administración Pública, a la hora de proceder a la ordenación de esta materia no debe atender exclusivamente a la titulación estrictamente académica, sino que existen otros factores como la formación profesional, la experiencia acreditada o el diferente grado de complejidad del

---

<sup>8</sup> Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación. para el ejercicio de su actividad. BOE nº. 97, de 22 de abril de 2010.



proceso de evaluación, que pueden incidir sobre la capacitación de las personas que vayan a realizar las actividades inherentes a la prestación del servicio de ITE.

## **IV. CONCLUSIONES**

Tras la anulación por inconstitucional del artículo 30 de la LS (Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios) y su Disposición final Primera (Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios), no existe norma legal alguna del Estado que establezca las profesiones que pueden realizar ITES, o regule las cualificaciones que deban tener las personas para la realización de las mismas. No existe reserva legal de actividad a favor de ninguna profesión para realizar ITES.

En el Proyecto de Decreto que tramita el Gobierno Vasco en desarrollo del artículo 52 de la LV, deberá desaparecer toda referencia a preceptos anulados por el TC de la LS (Art. 30 y Disposición Final Primera) tanto formal como materialmente, no pudiendo mantenerse el contenido de las mismas (reenvío al catálogo de profesiones habilitadas para intervenir en el proceso edificatorio de la LOE).

La regulación de las cualificaciones profesionales para realizar las ITES no está sujeta a norma estatal alguna, a excepción de lo relativo al libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Cualquier medida que pudiera resultar restrictiva de la competencia deberá justificarse en una imperiosa razón de interés general y deberá ser proporcional, constatando que está fundamentada en el interés público y que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios a la hora de alcanzar los objetivos públicos que se consideren.

En lo que respecta a la remisión que realiza el proyecto de Decreto a la LOE para determinar las cualificaciones profesionales, dicha Ley no regula las ITES y la Inspección Técnica de Edificios no tiene naturaleza de proyecto de obras, ni de dirección de obras ni de dirección de ejecución de obras.

Para determinar la cualificación profesional para realizar ITES, la Administración Pública no sólo puede atender a la titulación, sino que existen otros factores que permiten concretar la cualificación necesaria para llevar a cabo la evaluación del estado de conservación de la edificación.



Por último, deberá respetar la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo de **Libertad con Idoneidad**, frente al otorgamiento en exclusiva a favor de determinadas titulaciones respecto de las que no existe reserva legal de actividad.