

NOTA SECTORIAL INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS: RESUMEN DE VALORACIONES Y SENTENCIAS

A fecha 9 de agosto de 2022 en el subsector de Informes de Evaluación de Edificios (IEEs) o Informes Técnicos de Edificios (ITEs) se han presentado ante la Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado (SECUM) un total de 34 (3 acumulados) solicitudes de inicio de procedimientos del artículo 26 y 28 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM), de los cuales 9 han sido no admitidas a trámite o desistidas. El número total de casos presentados en este subsector supone aproximadamente un 4 % del total de solicitudes realizadas ante la SECUM. Del total de solicitudes en este subsector, 27 se han presentado en el marco del procedimiento del artículo 26 y 7 en el marco del artículo 28, frente a actos o disposiciones generales de Comunidades Autónomas o Entes Locales relativos a la realización de informes de evaluación de edificios. 25 de estas solicitudes (3 han sido acumuladas) han finalizado (ver apartado 1 relativo a casos resueltos). Las solicitudes han sido presentadas por asociaciones, colegios profesionales y particulares.

En este subsector se han publicado un total de siete sentencias de la Audiencia Nacional (AN) relativas a procedimientos iniciados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la LGUM, que estiman en todos los casos, excepto uno, las pretensiones del organismo.

Con posterioridad, **el Tribunal Supremo ha dictado cuatro sentencias en las que contrariamente a lo manifestado en las anteriores sentencias de la Audiencia Nacional señala que, en el ámbito de la edificación residencial, las ITEs deben estar redactadas por arquitectos, arquitectos técnicos o aparejadores.**

1. CASOS RESUELTOS 26/28 LGUM	2
2. MOTIVOS DE CONTROVERSI A	7
3. VALORACIÓN	7
3.1 Valoración de la SECUM	8
3.2 Valoración de la CNMC.....	8
3.3 Valoración publicada de ACREA.....	9
4. SENTENCIAS.....	10

1. CASOS RESUELTOS 26/28 LGUM

RECLAMACIÓN/INFORMACIÓN	OBJETO
<p><u>SECUM</u> 26.0029 ACTIVIDADES PROFESIONALES Informe de Evaluación de Edificios Santa Pola <u>CNMC</u> UM/080/15 Informes de Evaluación de Edificios Santa Pola <u>SENTENCIA AN</u> Sentencia AN de 21/03/2019 IEE Santa Pola (recurso 10/2016) <u>SENTENCIA TS</u> Sentencia TS de 18/01/2022 IEE Santa Pola (3674/2019)</p>	<p>Acuerdo del Ayuntamiento de Santa Pola (Alicante), de fecha 23 de octubre de 2015, por el que se deniega a un ingeniero industrial la competencia para emitir informes de evaluación de edificios.</p>
<p><u>SECUM</u> 26.0094 ACTIVIDADES PROFESIONALES - Informe de Evaluación de Edificios. Amurrio <u>CNMC</u> UM/119/16 Informes Evaluación de Edificios Amurrio</p>	<p>Acuerdo del Ayuntamiento de Amurrio (Álava) de fecha 21 de julio de 2016, por el que se deniega a un ingeniero industrial la competencia para emitir informes de evaluación de edificios.</p>
<p><u>SECUM</u> 26.0089 ACTIVIDADES PROFESIONALES- Informe Evaluación Edificios. País Vasco <u>SENTENCIA AN</u> Sentencia AN de 8/06/2018 IEE Vizcaya (recurso 009/2017)</p>	<p>Requerimiento de información de la Delegación Territorial de Vivienda de Vizcaya, de fecha 19 de septiembre de 2016, en el marco de un expediente de solicitud de ayuda financiera a la rehabilitación de viviendas, que valora que los ingenieros industriales no son técnicos competentes para la firma de certificados de inspección técnica de edificios.</p>

<p><u>SECUM</u> 26.0161 ACTIVIDADES PROFESIONALES – Inspección técnica de Edificios (ITE). País Vasco <u>CNMC</u> UM/013/18 Inspección Técnica de Edificios (ITEs). País Vasco</p>	<p>Requerimiento de subsanación de la Delegación Territorial de Vivienda de Álava, de fecha 16 de enero de 2018, en el marco de un expediente de solicitud de ayuda financiera para la rehabilitación de viviendas, que valora que los ingenieros técnicos industriales no son técnicos competentes para la firma de certificados de “Inspección Técnica de Edificios”.</p>
<p><u>SECUM</u> 26.0099 ACTIVIDADES PROFESIONALES. Informe Evaluación Edificios. Galicia <u>CNMC</u> UM/021/17 Informe de Evaluación de Edificios. Galicia <u>ACREA</u> ACREA Informes de Evaluación de Edificios. Galicia <u>SENTENCIA AN</u> Sentencia AN de 10/09/2018 IEE. Instituto Gallego de la Vivienda (recurso 16/2017)</p>	<p>Varias resoluciones de 26 de diciembre de 2016, del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, denegando una subvención para la rehabilitación de edificios, al no reconocer a un ingeniero técnico industrial como técnico competente en la firma del informe de evaluación de edificios.</p>
<p><u>SECUM</u> 26.0098 ACTIVIDADES PROFESIONALES. Informes Evaluación Edificios - Zalla <u>CNMC</u> UM/027/17 Informes de Evaluación de Edificios. Zalla <u>ADCA</u> ADCA Informes de Evaluación de Edificios. Zalla</p>	<p>Resolución del Alcalde de Zalla (Vizcaya), de 13 de enero de 2017, exigiendo que al finalizar las obras de un edificio, se presente de nuevo toda la documentación del Informe técnico de edificios suscrito por arquitecto o arquitecto técnico</p>
<p><u>SECUM</u> 26.0143 ACTIVIDADES PROFESIONALES. Informe Evaluación Edificios. Manacor <u>ADCA</u> ADCA Informes de Evaluación de Edificios. Manacor</p>	<p>Requerimiento de subsanación por parte del Ayuntamiento de Manacor (Mallorca), de 23 de agosto de 2017, por no aceptar a los graduados en ingeniería civil como técnicos competentes para emitir informes de evaluación de edificios.</p>

<p><u>SECUM</u> 26.0165 ACTIVIDADES PROFESIONALES – Informe Evaluación de Edificios-Valencia <u>CNMC</u> UM/034/18 Informes de Evaluación de Edificios. Valencia <u>ADCA</u> ADCA Informes de Evaluación de Edificios. Valencia <u>SENTENCIA AN</u> Sentencia AN de 21/10/2020 Decreto 53/2018 IEE Valencia (recurso 006/2018) <u>SENTENCIA TS</u> Sentencia TS de 14/03/2022 Decreto 53/2018 art. 8 Valencia ITEs (recurso 1082/2021)</p>	<p>Decreto 53/2018, de 27 de abril, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda en el ámbito de la Comunidad Valenciana, en el que se establece una reserva de actividad a favor de arquitectos y arquitectos técnicos.</p>
<p><u>SECUM</u> 26/0188 ACTIVIDADES PROFESIONALES- Decreto IEE Castilla La Mancha <u>CNMC</u> UM/042/19 Decreto IEE Castilla La Mancha <u>SENTENCIA</u> <u>Sentencia AN de 10/3/2021 Decreto 25/2019 Informes Evaluación de edificios Castilla la Mancha (recurso 10/2019)</u></p>	<p>Decreto 52/2019, de 2 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de edificios y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha, que únicamente reconoce como profesionales competentes para elaborar dichos informes a los profesionales habilitados para la redacción de proyectos o dirección y ejecución de obras de edificación, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.</p>
<p><u>SECUM</u> 28.0069 ACTIVIDADES PROFESIONALES. Informe Evaluación Edificios. Castilla La Mancha <u>ADCA</u> ADCA Informe de Evaluación de Edificios. Castilla La Mancha</p>	<p>Resolución de 8 de marzo de 2016, de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento de la Comunidad de Castilla La Mancha, desestimando su solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Evaluación de Edificios de Castilla La Mancha, por no reunir la titulación exigida en la normativa vigente.</p>

<p><u>SECUM</u> 28.0077 Actividades PROFESIONALES. Informe Evaluación Edificios <u>ADCA</u> ADCA Informes de Evaluación de Edificios. Almería</p>	<p>Escritos del Ayuntamiento de Almería de 7 de junio de 2016, en los que solicita subsanación de los IEEs presentados en el sentido de que éstos deben ser suscritos por arquitectos o arquitectos técnicos.</p>
<p><u>SECUM</u> 28.0111 ACTIVIDADES PROFESIONALES – Inspección Técnica de Edificios (Valle de Carranza) <u>CNMC</u> UM/026/18 Inspección Técnica de Edificios (Valle de Carranza) <u>ADCA</u> ADCA Inspección Técnica de Edificios (Valle de Carranza)</p>	<p>Publicidad emitida por el Ayuntamiento de Karrantza (Vizcaya), afirmando explícitamente que las inspecciones técnicas de edificios solo pueden redactarlas arquitectos o arquitectos técnicos.</p>
<p><u>SECUM</u> 28.0076 ACTIVIDADES PROFESIONALES- Informe de Evaluación de Edificios (Cádiz) <u>CNMC</u> UM/075/16 Informes de Evaluación de Edificios. Cádiz <u>ADCA</u> ADCA Informes de Evaluación de Edificios. Cádiz</p>	<p>Escrito del Ayuntamiento del Puerto de Santa María (Cádiz) de fecha 25 de enero de 2016, por el que se deniega a los Ingenieros Técnicos Industriales la competencia para realizar inspecciones técnicas de edificios</p>
<p><u>SECUM</u> 28.0113 ACTIVIDADES PROFESIONALES – Informes Evaluación Edificios - Valencia <u>CNMC</u> UM/038/18 Informes de Evaluación de Edificios. Valencia <u>ADCA</u> ADCA Informes de Evaluación de Edificios. Valencia</p>	<p>Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda en el ámbito de la Comunidad Valenciana, en el que se establece una reserva de actividad a favor de arquitectos y arquitectos técnicos</p>

SECUM

28.0125 ACTIVIDADES PROFESIONALES. Informe de Evaluación de Edificios Asturias

CNMC

UM/062/18 Informes de Evaluación de Edificios. Asturias

ADCA

ADCA Informes de Evaluación de Edificios. Asturias

Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de Edificios del Principado de Asturias, en el que se establece una reserva de actividad a favor de arquitectos y arquitectos técnicos.

2. MOTIVOS DE CONTROVERSIA

Establecimiento de una reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos para la realización y firma de informes de evaluación técnica de edificios, actividad también conocida con la denominación de “Inspección Técnica de Edificaciones”.

3. VALORACIÓN

Se recoge a continuación, las valoraciones realizadas por los diferentes puntos de contacto de unidad de mercado en los expedientes de referencia.

Téngase en cuenta que las Sentencias del Tribunal Constitucional 79/2017 de 22 de junio, 110/2017 de 5 de octubre y 111/2017 de 5 de octubre han declarado nulos, entre otros preceptos, los artículos 6, 19, 20, 21.2.c y las letras b), c) y e) del apartado segundo del artículo 18 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM).

Téngase también en cuenta que la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, del Tribunal Constitucional, dictada en el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas supuso, entre otras cuestiones, la derogación de aquellos artículos de esta ley (reproducidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) -LS- que hacían referencia a los Informes de Evaluación de Edificios¹.

Cabe, por último, tener en especial consideración que las recientes **sentencias del Tribunal Supremo** que se exponen con mayor detalle en el epígrafe 4, **han señalado que la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) reserva la ejecución de trabajos de proyección, elaboración y ejecución de obras de carácter residencial a los arquitectos y arquitectos técnicos y la norma ya ponderó las razones de interés general y la proporcionalidad de su implantación.** Teniendo en cuenta lo anterior y la estrecha relación entre la proyección de un edificio y las medidas de conservación, las recientes sentencias del Tribunal Supremo han considerado que **la reserva de actividad a los arquitectos y arquitectos técnicos en la elaboración y firma de informes de evaluación de edificios residenciales, cumple el principio de necesidad y proporcionalidad establecido en la LGUM.**

Con posterioridad a dichas sentencias y hasta la fecha de elaboración de este informe no

¹ Sentencia TC 143 de 14/12/2017. En lo que afecta a la capacitación de profesionales para la realización de ITEs/IEEs, se declara la nulidad del artículo 30 y de la disposición final primera de la LS. El derogado artículo 30 consideraba técnico facultativo competente para redactar y firmar IEEs al que estuviera 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, sino también al que hubiera acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final primera de la LS. A efectos de esta acreditación, la disposición (que nunca se desarrolló) señalaba que debía tenerse en cuenta no solo la titulación, sino también la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

se ha tramitado ningún expediente del artículo 26 y 28 de la LGUM por lo que los diferentes puntos de contacto no han podido pronunciarse teniendo en consideración la doctrina manifestada por el Tribunal Supremo.

3.1 Valoración de la SECUM

El resumen realizado a continuación, no recoge posibles valoraciones realizadas con anterioridad a las mencionadas sentencias del Tribunal Constitucional que hicieran referencia a los artículos anulados de la LGUM.

Cabe, asimismo, señalar que la SECUM, en línea con las sentencias de la Audiencia Nacional ha considerado que las reservas de actividad suponen una excepción a la libertad de elección de profesión proclamada en el artículo 35.1 de la Constitución y un límite al acceso a una actividad económica y a su ejercicio, por lo que, en todo caso, deberán estar justificadas según las consideraciones establecidas en la LGUM y además recogidas en una norma con rango legal en virtud de lo establecido en el artículo 36 de la Constitución.

Además, la SECUM ha señalado en sus informes que debe tenerse en cuenta la doctrina del Tribunal Supremo según la cual, la determinación del técnico competente ha de efectuarse teniendo en cuenta el proyecto concreto de que se trate y el nivel de conocimientos correspondiente a cada profesión. Es decir, la competencia en cada caso concreto deberá determinarse, además de por el contenido de las disciplinas cursadas en cada titulación, en función de la naturaleza y entidad del proyecto.

Esta concreta reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos para la emisión de IEEs, debe someterse al test de necesidad (motivación en la necesaria salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general) y proporcionalidad (entre la razón invocada y el medio de intervención seleccionado para la actividad concreta no existiendo además otro medio menos restrictivo o distorsionador de la actividad económica).

En este sentido, la SECUM ha señalado, que asumiendo que la razón de interés general que se pretende proteger es la seguridad pública, el análisis de proporcionalidad debería referirse a la exigencia de capacitación o cualificación (expresada a través de la titulación, la formación o la experiencia) y la complejidad del trabajo de elaboración de informes de evaluación de edificios, de forma que se ocasionen los menores efectos restrictivos o distorsionadores de la actividad económica.

Tal y como se ha comentado, **tras las recientes sentencias del Tribunal Supremo a las que se hace referencia en el epígrafe 4 de esta nota y hasta la fecha de elaboración de ésta no se ha tramitado ningún expediente del artículo 26 y 28 de la LGUM por lo que los diferentes puntos de contacto no han podido pronunciarse teniendo en consideración la doctrina manifestada en dichas Sentencias por el Tribunal Supremo.**

3.2 Valoración de la CNMC

La CNMC también ha considerado que la exigencia de requisitos concretos de cualificación profesional para el desarrollo de una actividad, puede considerarse como una modalidad

de restricción de acceso a dicha actividad.

Dicha restricción debería haberse motivado en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general y también debería haberse razonado su proporcionalidad en relación con la razón imperiosa de interés general invocada, justificándose la inexistencia de otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad afectada.

A la vista de los expedientes examinados, la postura del Organismo con anterioridad a la publicación de las últimas sentencias del Tribunal Supremo mencionadas, ha sido la de evitar vincular una reserva de actividad a una titulación o a titulaciones concretas, optando por vincularla a la capacitación técnica del profesional, y ha concluido, que no habiéndose acreditado ni la necesidad ni la proporcionalidad de la reserva de actividad analizada, debe ésta considerarse contraria al artículo 5 de la LGUM.

La CNMC recurre también a fundamentos normativos para defender sus consideraciones, y en este sentido advierte de la no existencia de una reserva legal a favor de arquitectos y arquitectos técnicos en la LOE para redactar los IEEs. Asimismo, señala, que del articulado de dicha Ley se desprende la existencia de una reserva legal a favor de los profesionales mencionados únicamente para suscribir proyectos de nueva planta o bien de modificación sustancial, o sobre obras que afecten edificios protegidos. Por tanto, añade que fuera de los casos legalmente tasados (casos entre los que no se encuentran los IEEs/ITEs), debe prevalecer siempre el principio de “libertad con idoneidad” del profesional técnico interviniente, principio que preside la doctrina del Tribunal Supremo.

Tal y como se ha comentado, tras las recientes sentencias del Tribunal Supremo a las que se hace referencia en el epígrafe 4 de esta nota y hasta la fecha de elaboración de ésta no se ha tramitado ningún expediente del artículo 26 y 28 de la LGUM por lo que **los diferentes puntos de contacto no han podido pronunciarse teniendo en consideración la doctrina manifestada en dichas Sentencias por el Tribunal Supremo.**

3.3 Valoración publicada de ACREA

En el mismo sentido se ha pronunciado ACREA en sus informes sobre las competencias de las profesiones tituladas indicando que la jurisprudencia, de forma reiterada, señala la prevalencia del principio de libertad de acceso con idoneidad sobre el de exclusividad y monopolio competencial.

En los casos de reclamaciones presentadas contra normas autonómicas que regulan la realización de informes de evaluación de edificios, ADCA sugiere que se incorporen las referencias a la capacitación técnica del profesional y no a su titulación.

Estos informes también han sido elaborados con anterioridad a la publicación de las sentencias del Tribunal Supremo a las que nos referimos en el siguiente epígrafe.

Finalmente, y considerando el gran número de reclamaciones que sobre esta cuestión se están presentando, señala el interés de trasladar este tipo de problemática en el marco de la correspondiente conferencia sectorial y en virtud de lo establecido en el artículo 12 de la LGUM, propiciar una aplicación coherente del marco regulatorio en vigor de manera que

se evite el establecimiento de este tipo de requisitos que podrían vulnerar la LGUM.

Tal y como se ha comentado, tras las recientes sentencias del Tribunal Supremo a las que se hace referencia en el epígrafe 4 de esta nota y hasta la fecha de elaboración de ésta no se ha tramitado ningún expediente del artículo 26 y 28 de la LGUM por lo que **los diferentes puntos de contacto no han podido pronunciarse teniendo en consideración la doctrina manifestada en dichas Sentencias por el Tribunal Supremo.**

4. SENTENCIAS

Se recogen a continuación, enlaces y resúmenes de sentencias dictadas por diversos órganos jurisdiccionales sobre la materia que hacen referencia a la LGUM.

Sentencia AN de 8/06/2018 IEE Vizcaya (recurso 9/2017)

Sentencia de la AN en el recurso presentado por la CNMC contra el requerimiento de subsanación efectuado por la Delegación Territorial de Vivienda de Vizcaya, de 19 de septiembre de 2016, en el que solicitaba la aportación de informe de Inspección Técnica de Edificios elaborado por Arquitecto o Arquitecto Técnico (UM/159/16).

La AN inadmite el recurso por considerar que el acto impugnado es un acto de trámite no susceptible de ser recurrido.

Sentencia AN de 10/09/2018 IEE. Instituto Gallego de la Vivienda (recurso 16/2017)

Sentencia de la AN de 10 de septiembre de 2018, en el recurso presentado por la CNMC contra varias resoluciones del Instituto Gallego de la Vivienda (IGV) de fecha 20 de diciembre de 2016, por las que se deniega la subvención para la rehabilitación de edificios por no haber presentado el informe de evaluación de edificios firmados por técnico competente, arquitecto o arquitecto técnico (UM/17/33).

La AN anula las resoluciones denegatorias del IGV al no haberse acreditado en virtud de los principios de necesidad y proporcionalidad, que concurrieran razones imperiosas de interés general (razones de orden público, de seguridad pública, de salud pública o de protección del medio ambiente) que justificasen tal reserva de actividad a titulaciones concretas, con exclusión de las demás, en lugar de optar por la vinculación a la capacitación técnica del profesional en cuestión.

Además, la AN añade que los preceptos de la Ley del Suelo en los que se basaban las Resoluciones del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para reconocer únicamente a arquitectos y arquitectos técnicos la competencia para firmar IEEs, han sido anulados por el Tribunal Constitucional.

Sentencia AN de 31/10/2018 IEE Bilbao (recurso 5/2017)²

Sentencia de la AN en el recurso presentado por la CNMC contra la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 8 de agosto de 2016, dictada por el Concejal Delegado del Área de Planificación Urbana del Ayuntamiento de Bilbao y

² La sentencia no se corresponde con ninguna reclamación presentada al amparo del artículo 26 de la LGUM

en la que se denegó la admisión de las Inspecciones Técnicas de Edificios suscritas por ingenieros industriales (UM/16/147).

La AN anula las actuaciones administrativas impugnadas por no ser conformes a derecho, con los mismos argumentos que en la sentencia de 10/09/2018 anteriormente mencionada.

Sentencia AN de 28/11/2018 IEE Decreto Cataluña (recurso 757/2015)³

Sentencia de la AN en el recurso presentado por la CNMC contra el artículo 7.4 del Decreto 67/2015 de la Generalitat de Cataluña, estableciendo una reserva de actividad a favor de arquitectos y arquitectos técnicos en la inspección de edificios (UM/033/15).

La AN anula las actuaciones administrativas impugnadas por no ser conformes a derecho, con los mismos argumentos que en las sentencias de 10/09/2018 y 31 de octubre de 2018 anteriormente mencionadas.

Sentencia AN de 21/03/2019 IEE Santa Pola (recurso 110/2016)

Sentencia de la AN en el recurso presentado contra los Acuerdos de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Pola (Alicante), de 23 de octubre y 27 de noviembre de 2015, por los que se inadmite un informe de evaluación de edificios para uso residencial presentado por un ingeniero técnico industrial, por una presunta falta de competencia del mismo para redactarlo (UM/007/16).

En línea con los antecedentes citados, la Audiencia Nacional estima íntegramente el recurso y confirma el criterio de la CNMC y de la SECUM, que habían concluido que la exclusión de los ingenieros técnicos industriales de la redacción de IEEs, constituía una restricción contraria a los principios de necesidad y proporcionalidad contemplados en la LGUM, debiendo determinarse las competencias en cada supuesto específico, además de por el contenido de las disciplinas de cada titulación, en función de la naturaleza y entidad del proyecto técnico, .

Además, esta sentencia añade que los IEEs/ITEs no tienen naturaleza de proyectos de obra ni tampoco de dirección de obras en el sentido de la LOE, por lo que no les resultan de aplicación las reservas legales contenidas en la misma. La reserva legal afecta únicamente al proceso de construcción. Así, la AN especifica que una cosa es la exigencia de la titulación necesaria para realizar un proyecto de edificación o para dirigir la obra de un edificio según su uso, y otra distinta es requerir la misma titulación para realizar el informe técnico sobre el estado de un edificio ya construido.

Sentencia AN de 21/10/2020 Decreto 53/2018 IEE Valencia (recurso 6/2018)

El Tribunal estima el recurso promovido por la CNMC contra el artículo 8 del Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda.

³ La sentencia no se corresponde con ninguna reclamación presentada al amparo del artículo 26 de la LGUM

Con los mismos argumentos que los expuestos en la sentencia de la AN de 21/03/2019, el Tribunal acuerda la nulidad del artículo 8 del Decreto mencionado.

Esta decisión se fundamenta exclusivamente en que el artículo 8 impugnado no tenía apoyo en ninguna norma con rango de ley -ni estatal ni autonómica- y en que no se había acreditado ni justificado la razón que implicaba limitar su emisión a un colectivo profesional concreto en detrimento de otros técnicos que pudieran estar cualificados profesional y técnicamente.

Sentencia AN de 11/06/2021 ITE Granada (recurso 2/2019)⁴

Esta sentencia resuelve un recurso interpuesto por la CNMC, al amparo del artículo 27 de la LGUM, contra el artículo 8 del Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regula el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) y el Registro de dichos informes en Castilla- La Mancha, por establecer una reserva de actividad a favor de los arquitectos o arquitectos técnicos para la emisión de los informes mencionados.

La AN anula el segundo inciso del apartado primero del citado artículo 8 impugnado con los mismos argumentos que los utilizados en las sentencias de la AN de 21/03/2019 y 21/10/2020.

Sentencia TS de 18/01/2022 IEE Santa Pola (recurso 3674/2019)

Esta sentencia resuelve un recurso contra la sentencia de la Audiencia Nacional de fecha 21 de marzo de 2019 que estimaba el recurso interpuesto por la CNMC al amparo del artículo 27 de la LGUM, contra unos acuerdos de inadmisión del Ayuntamiento de Santa Pola (Alicante) por falta de competencia del técnico que suscribía los informes de evaluación de once edificios residenciales.

La LOE reserva la elaboración de proyectos, la dirección de la obra y la dirección de la ejecución de la obra de los usos del grupo a), (en donde se incluye el uso residencial) a los arquitectos y arquitectos técnicos. Por tanto, considera el Tribunal que la construcción, conservación o mantenimiento no son actividades completamente separadas, sino que para poder conocer el estado de conservación de un edificio y las medidas correctoras que necesita es preciso estar cualificado para poder, en su caso, proyectar y construir ese tipo de edificio o inmueble.

En consecuencia, la competencia profesional para intervenir en las inspecciones técnicas de edificaciones y en los informes de evaluación de edificios está en relación con la formación y conocimiento para proyectar y dirigir el edificio del que se trate en cada caso, estando justificada la reserva de actividad en razones de interés general basadas en la protección y garantía de la seguridad de los edificios en interés de los usuarios.

El Tribunal concluye que la reserva que lleva a cabo la LOE en favor de determinados profesionales -Arquitectos e Ingenieros Técnicos- no supone ninguna infracción de los principios de necesidad y proporcionalidad.

⁴ No corresponde con ningún expediente reclamados al amparo del artículo 26 de la LGUM.

Sentencia TS de 14/03/2022 Decreto 53/2018 art. 8 Valencia ITEs (recurso 1082/2021)

La sentencia resuelve un recurso contra la sentencia de la Audiencia Nacional de 21 de octubre de 2020 dictada en el recurso promovido por la CNMC en el marco del procedimiento del artículo 27 de la LGUM, contra el artículo 8 del Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial que establece una reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos para la realización de inspecciones técnicas de edificios de viviendas.

El Tribunal reproduce los argumentos de la anterior sentencia dictada sobre el mismo tema (STS de 18/01/2022), señalando que la LOE reserva la ejecución de trabajos de proyección, elaboración y ejecución de obras de carácter residencial a los arquitectos y arquitectos técnicos y ponderó las razones de interés general y la proporcionalidad de su implantación, concluyendo que el artículo 8.1, inciso segundo, del decreto 53/2018, de 27 de abril no vulnera los principios de necesidad y de proporcionalidad recogidos en el artículo 5 de la LGUM y, en consecuencia, anula la sentencia recurrida.

Sentencia 356/2022 TS de 21/03/2022. Decreto ITEs Valencia (recurso 356/2022)⁵

Esta sentencia resuelve un recurso presentado contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, nº 424/2020, de 31 de julio, que estimó el recurso presentado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Comunidad Valenciana, y anuló el art. 8.1 del Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, que establecía, como ya se ha indicado en el resumen de la anterior sentencia, una reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos para la realización de inspecciones técnicas de edificios de viviendas.

El Tribunal reproduce lo señalado en sentencias dictadas por la misma Sala en fechas muy cercanas en relación con la misma cuestión que se plantea en este recurso y concluye, en línea con dichas sentencias, que *“La Ley de Ordenación de la Edificación contiene una reserva a favor de determinados profesionales (arquitectos y arquitectos técnicos) para la emisión de informes de inspección técnica de edificios residenciales, que no vulnera los principios de necesidad y proporcionalidad exigidos por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado y la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, de libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio”*.

En consecuencia, anula la sentencia número 424/2020, de 31 de julio (recurso 117/2018), del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana

Sentencia TS de 13/04/2022 ITE Bilbao (recurso 2470/2019)⁶

Resuelve un recurso contra la Sentencia de la Audiencia Nacional de 31 de octubre de 2018, que estimó el recurso promovido por la CNMC contra la resolución del Ayuntamiento de Bilbao de 5 de octubre de 2016, desestimatoria del recurso de reposición formulado contra

⁵ Sentencia cuyo origen no procede de un recurso interpuesto por la CNMC al amparo del artículo 27 de la LGUM, pero en su fundamentación jurídica aplica la LGUM.

⁶ La sentencia no se corresponde con ninguna reclamación presentada al amparo del artículo 26 de la LGUM.

la resolución en la que se denegó la admisión de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs) suscritas por Ingenieros Industriales.

El Tribunal Supremo, en línea con lo señalado en las anteriores sentencias dictadas sobre la misma cuestión, concluye que la reserva que lleva a cabo la LOE en favor de determinados profesionales -Arquitectos e Ingenieros Técnicos-, no supone ninguna infracción de los principios de necesidad y proporcionalidad, estando justificada en razones de interés público.