

## **INFORME SOBRE LA COMPETENCIA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL PARA EMITIR INFORMES DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS Y DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

---

El artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, determina:

*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.*

Y la Disposición Final primera establece:

*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.*

Habida cuenta que esta Orden conjunta de los Ministerios de Industria y Fomento aún no ha sido aprobada, podemos afirmar que, en la actualidad, los únicos técnicos competentes para la emisión de los informes de inspección técnica de edificios e informes de evaluación de los edificios residenciales son los arquitectos y arquitectos técnicos, conforme a la ley y jurisprudencia que la interpreta.

Del tenor literal del artículo 30 citado se desprende que cuando dicho precepto legal alude a los técnicos facultativos competentes, lo que efectúa es un **reenvío material a la Ley de Ordenación de la Edificación y por tanto, es a la propia LOE a la que habrá que acudir y la que determina las atribuciones competenciales en el ámbito del proceso edificatorio**. En este aspecto, resultan de aplicación los artículos 10 (competencia de los proyectistas), 12 (competencia del director de obra) y 13 (competencia del director de la ejecución de la obra), en relación con el artículo 2 de la propia LOE que, como es sabido, **en el ámbito del uso residencial establece la competencia exclusiva de Arquitectos para la redacción de los proyectos destinados a tales usos y la dirección de las obras y determina que la dirección de ejecución de las obras en tales edificios, debe ser asumida por arquitectos técnicos**.

Si el proyecto determina las exigencias técnicas de las obras de edificación (artículo 4.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación), el artículo 3 de la misma LOE señala que: “con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes (...)” y señala entre tales requisitos cuestiones relativas a la accesibilidad, seguridad y habitabilidad; parámetros todos ellos que determinan el estado de

conservación del edificio. Así pues, elementos tan esenciales en la edificación como la seguridad, la accesibilidad y la habitabilidad, que tienen un interés general evidente, han de contemplarse en el proyecto edificatorio y son parte esencial y determinante del mismo. Es más, cuando el artículo 15.1 de la Ley del Suelo vigente (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), determina la obligación de los propietarios de edificios de conservarlos, alude a conceptos tales como “seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles”; por lo que **evaluar la conservación de los edificios requiere tener la formación y cualificación profesional adecuada para redactar el proyecto edificatorio, que contiene esos parámetros esenciales que determinan la conservación del mismo**. Sin dichos conocimientos y sin tener competencia para la proyección y dirección de tales obras, no es posible emitir los informes de evaluación de los edificios. En consecuencia, la actividad profesional de emitir un informe de evaluación de edificios y la cualificación o capacidad profesional que faculta para ello **está en íntima y directa conexión con la competencia, dirección de las obras y dirección de la ejecución de las obras**. Y por ello, resulta aplicable el marco normativo establecido en la LOE.

**Los principios de la formación y cualificación profesional correspondiente, así como la especialización son también determinantes** en orden a la atribución de competencias en esta materia. La formación deriva de la titulación y de la cualificación profesional adquirida. Por ello, sólo los profesionales que tienen la formación adecuada en función de tales criterios, pueden emitir dichos informes. Justamente, en el ámbito de la edificación residencial, esas competencias derivadas de la formación están nítidamente establecidas en la LOE, como se ha visto. Junto con la formación, está el principio de especialidad, que deriva de la propia LOE y que reiteradamente aplica el Tribunal Supremo para el deslinde de competencias profesionales.

Por lo que se refiere a las Ingenierías, que carecen de cualquier atribución genérica de proyección y dirección de obras en materia edificatoria, sus competencias están en función del uso edificatorio vinculado a su especialidad. A este respecto la Jurisprudencia del Tribunal Supremo es inequívoca y determinante, al establecer que las Ingenierías tienen sus competencias única y exclusivamente en el ámbito de su especialidad. Un ingeniero industrial podrá determinar la conservación de un edificio de uso industrial en su caso, o un ingeniero agrícola, podrá efectuar la evaluación de la conservación de una nave agrícola, porque están en el ámbito de sus especialidades respectivas. Pero no tienen atribuciones fuera del ámbito propio y exclusivo de sus correspondientes especialidades. Lo contrario, es vulnerar la legalidad y atribuir competencias a quienes no la tienen: un ingeniero industrial no puede evaluar el estado de conservación de un edificio de viviendas.

**La Jurisprudencia es concluyente al establecer que las competencias para los informes sobre Inspecciones Técnicas e Informes de Evaluación de Edificios, resultan de las establecidas en la LOE para la proyección, dirección de obras y dirección de ejecución de las obras de edificación.**

Al respecto, cabe citar las siguientes sentencias:

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 2006** (RJ 2006/4659), donde era objeto de impugnación el visado de un informe técnico *“de evaluación de la situación actual de un edificio”*, tratándose de un edificio de viviendas, para uso residencial, que había sido efectuado por un ingeniero técnico aeronáutico, en la especialidad de aeropuertos. El Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid impugnó el visado de dicho proyecto, que fue anulado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y contra esta sentencia el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Aeronáuticos interpuso recurso de casación. Pues bien, en esta sentencia, que desestimó el recurso de casación, el Tribunal Supremo señala:

*“Cabe considerar que la titulación analizada, que corresponde a los estudios de Ingeniería Técnica Aeronáutica, Especialidad Aeropuertos, según el Real Decreto 148/1969, de 13 de febrero, o a los de Ingeniero Técnico en Aeropuertos, que se establece en el artículo 1 del Real Decreto 436/1991, de 30 de agosto (RCL 1991, 2469), no habilita a estos profesionales, como sostiene la sentencia recurrida, para redactar informes cuyo objeto prevalente sea dictaminar el estado de conservación de un edificio destinado a uso residencial o habitacional por incardinarse directamente en la cláusula de elaboración de proyectos de ejecución de obras y construcciones, pero no porque en razón de los estudios realizados no tengan la formación adecuada, sino porque se trata de facultades ajenas que interfieren en el campo de las atribuciones que son propias de otros técnicos titulados, particularmente, de los Arquitectos y de los Arquitectos Técnicos, al vincularse a la edificación de inmuebles, actividad profesional que no guarda relación con la «construcción y mantenimiento de aeropuertos»”.*

- **Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Burgos, de 16 de noviembre de 2012 y de 20 de diciembre de 2013**, en supuestos similares, desestiman los recursos interpuestos por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid y el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Industriales de Segovia, contra las Ordenanzas de aplicación de la ITE de los Ayuntamientos de Segovia y Soria, respectivamente, declarando:

*“Y saliendo al paso de la objeción que pueden realizar los Colegios recurrentes, relativa a que dicha sentencia estaba contemplando el supuesto específico de la competencia para la redacción de un proyecto de obras, y que lo que aquí se cuestiona es la inspección técnica, carece de sentido y no se considera arbitraria, que dicha inspección técnica no se encuentre relacionada con la capacitación para la realización del proyecto de la obra, si la inspección técnica tiene por objeto lograr que las construcciones presenten un correcto estado de edificación y esta necesariamente vinculada con las ordenes de ejecución, conservación y rehabilitación resulta adecuado que la competencia técnica se reconozca a quien la tiene para el proyecto de obra correspondiente, dado que como el propio artículo 317 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LCyL 2004, 49, 100), que se invoca como vulnerado, establece expresamente en su número 2, el contenido de la inspección, debe hacer referencia a los extremos que en el mismo se recogen, así expresamente:*

*El certificado de la inspección técnica de construcciones debe hacer referencia al menos a los siguientes extremos, por remisión al informe anexo:*

*a) El estado general de conservación del edificio inspeccionado, con especial referencia a los elementos vinculados directamente a su estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad de la construcción y de las personas, tales como la estructura, la cimentación, las fachadas exteriores, interiores y medianeras,*

*las cubiertas, azoteas, voladizos, marquesinas, antenas y demás elementos susceptibles de desprendimiento, así como las redes de saneamiento y distribución de agua, gas y energía eléctrica en baja tensión.*

*Por lo que no cabe duda de que ello aparece debidamente relacionado con la capacitación para la realización del proyecto de obra de la construcción que se inspeccione en cada caso, ya que parece lógico considerar que el profesional al que se reconoce competencia para el proyecto de obra de la construcción, la tenga para la inspección de la misma, y a la inversa, por lo que no se aprecia la vulneración denunciada".*

- **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 16 de enero de 2014** (recurso 4458/2013, JUR 2014\39046), referida a la competencia para efectuar las ITES, que desestima un recurso del Colegio de Ingenieros de Caminos y que entre otros aspectos, señala:

*"(...) tampoco es contrario a derecho que se elija para examinar e informar sobre el estado de conservación de un edificio a quien tiene, por atribuírsela una norma con rango de ley, la competencia exclusiva para dirigir su edificación, pues no puede decirse que en esta concreta materia rija el principio de libertad con idoneidad frente al de exclusividad; y es que la STS de 19-1-2012 que cita la apelada, pese a decir en su séptimo fundamento de derecho, con cita de numerosas sentencias, que la Sala rechazó el monopolio competencial a favor de una profesión técnica superior predeterminada, y que se impone la conclusión de primar el principio de idoneidad al de exclusividad, sin embargo declara que el criterio jurisprudencial claramente aplicable "resulta de considerar que cuando la naturaleza de la obra exige la intervención exclusiva de un determinado técnico, como sucede en el caso de construcción de una vivienda urbana, la competencia aparece indubitada y reconocida al Arquitecto y, en su caso, al Arquitecto técnico". Ante ello no cabe invocar la capacidad o idoneidad de los ingenieros de caminos para la redacción de informe de la ITE".*

- **Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Palma de Mallorca de fecha 31 de marzo de 2014** (procedimiento ordinario 49/2013), que es firme, desestimó el recurso del Colegio de Ingenieros Superiores Industriales de las Islas Baleares, contra resolución del Ayuntamiento de Ciudadela, que denegó la competencia de una inspección técnica, realizada por un ingeniero industrial. La sentencia, al igual que la anterior, vincula claramente la competencia profesional de las ITES con la competencia para realizar proyectos y direcciones de obra en el ámbito de edificación. Señala que la ITE tiene dos finalidades básicas: *"evaluar la adecuación de los inmuebles de más de 50 años a las condiciones legales exigibles en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornamento y consolidación estructural"* y la segunda, deberá determinar las obras y trabajos necesarios de conservación. Y añade: *"no debiendo olvidarse que en caso de detectarse anomalías debe contener la misma un proyecto de adecuación del edificio, el cual solamente podrá realizarse en caso de edificios residenciales por arquitectos, por lo tanto la consecuencia debe ser que no puede concederse habilitación a los ingenieros superiores industriales para la realización de las ITE en edificios de naturaleza residencial, ya que tal y como establece el Tribunal Supremo en este tipo de edificaciones, debe primar el principio de especialidad"*.

- **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de octubre de 2014**, que efectúa una referencia a la LOE, para señalar que en razón al principio de especialidad técnica, son los arquitectos y arquitectos técnicos y/o aparejadores, quienes tienen la competencia al respecto: ***“en cuanto que, siendo estos los profesionales específica y legalmente habilitados para intervenir en la proyección general, dirección y ejecución de las obras de edificios, singularmente de los destinados al uso residencial o de vivienda, resultan por ello mismo más cualificados; atendida su misma especialización en la materia, que cualesquiera otros profesionales de entre los que puedan eventualmente intervenir en ese campo de la actividad con carácter meramente parcial y accesorio, accesoriedad predicable aún más, si cabe, respecto de los ingenieros técnicos industriales, cuya incompetencia incluso para la elaboración de un proyecto constructivo admite la propia actora”***.

Añade la sentencia que en el informe de inspección deben detallarse las incidencias detectadas en los diversos elementos constructivos del edificio, lo que requiere su atribución en exclusiva a quienes ostenten las tareas de proyección y dirección de las obras, ***“pues sin perjuicio de otras razones de seguridad e interés público nada desdeñables, esa misma intervención previa, añadida a sus específicos conocimientos profesionales en el ámbito y a las competencias que les vienen legalmente atribuidas, les califica singularmente para detectar posibles deficiencias, originarias o sobrevenidas, en la calidad de una construcción ya ejecutada y para la adopción de las medidas, incluidas las urgentes, en cada caso prevenidas, en la propia normativa impugnada”***.

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2014** (Roj: STS 5292/2014) que desestima el recurso de casación interpuesto por el Colegio Oficial de Ingenieros de Madrid y del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Segovia contra la antes mencionada sentencia de 16 de noviembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León que declaraba ajustada a derecho la Ordenanza de aplicación de la ITE en el Ayuntamiento de Segovia.

El Tribunal Supremo acoge el argumento de la sentencia impugnada señalando en su Fundamento de Derecho Tercero que:

*“la ordenanza limita su mandato sobre el particular a habilitar para la Inspección Técnica a los profesionales autorizados para la intervención en obras de edificación, atendiendo a sus características de uso y tipología, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación.*

*A partir de este dato, la racionalidad del argumento ofrecido por la sentencia recurrida, en el sentido de la evidente relación entre la capacidad para intervenir en la edificación y la de calificar el estado general de su conservación sería la justificación de la norma de la Ordenanza impugnada, por lo que resulta de lógica jurídica que solamente un precepto con el propio rango legal que diese beligerancia a las razones de diferencia técnica entre la actividad de edificación y la de conservación que aducen los actores para mantener su pretensión, podría abatir el fallo recurrido.*

*Y este precepto consideremos que no existe”*.

A continuación y en respuesta a las invocaciones legales sobre las atribuciones de los ingenieros recurrentes el Tribunal Supremo señala:

*«Ahora bien, estas atribuciones de los ingenieros se hacen condicionados a que correspondan "por su naturaleza y características a la técnica propia de cada titulación" (Ley 12/86) o que se trate de "instalaciones o explotaciones comprendidas en las ramas de la técnica industrial Química, Mecánica y Eléctrica y de Economía Industrial" (Decreto de 1935), de modo que las mismas normas atributivas de competencias profesionales matizan las mismas en función de los saberes propios de cada titulación, siendo de notar que los demandantes no solo invocan para afirmar su posición las capacidades de dictamen e informe, sino también las de "proyectar" para así justificar la capacidad de intervención de los Ingenieros en la Inspección Técnica, razonamiento que en definitiva viene a avalar la posición de la Ordenanza, al vincular la intervención en la construcción con la competencia para hacerlo en la Inspección Técnica, a la vista de que la Ley de Ordenación de la Edificación refiere la capacidad para intervenir en ésta a la titulación que "corresponda".*

*Consideramos, por tanto, que la Ordenanza no limita las competencias propias de los Ingenieros ni contradice las capacidades genéricas y específicas de proyectar e informar que sus particulares regulaciones les atribuyen sino que simplemente asume la lógica eficacia de la Ley de Ordenación de la Edificación a la hora de determinar los ámbitos de actuación de los Arquitectos y los Ingenieros en la Inspección Técnica, cuya íntima relación con la actividad de la construcción, en cuanto implica un examen e informe sobre su estado, resulta innegable.*

*La desestimación del primer motivo arrastra la del segundo, en el que se denuncia la infracción de los artículos 2 y siguientes de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, sobre la base de afirmar que la misma considera que su ámbito de aplicación es el "proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente ..." (art.2) y que por lo tanto solo se refiere a proyecto y dirección de obra, no a la inspección, que no actúa sobre el edificio, ya que solo puede recomendar acciones de reparación o rehabilitación, pero no las ejecuta.*

*Siendo sustancialmente correcto lo que nos dice la parte, sin embargo ello no devalúa la argumentación que con anterioridad hemos desarrollado sobre la evidente e íntima relación entre los conocimientos precisos para proyectar y dirigir la construcción de edificio o algunos de los elementos integrados en los mismos y los adecuados para informar sobre su estado de conservación lo que justifica -repetimos- la racionalidad jurídica de la norma puesta en entredicho.»*

Con posterioridad a esta sentencia del Supremo se han dictado por los Tribunales Superiores de Justicia varias sentencias que siguen la misma doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2014 que acabamos de reseñar. A saber:

- **Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 22 de enero de 2015** (Roj: STSJ CAT 3016/2015) y **10 de junio de 2015** (Roj: STSJ CAT 9991/2015). En ambas sentencias se cuestionaba por el Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña y por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, respectivamente, el Decreto de la Generalitat de Cataluña 187/2010 sobre la inspección técnica de los edificios de vivienda, cuyo artículo 7.2 establecía que *"la inspección técnica de los edificios de viviendas la lleva a cabo personal técnico con titulación de arquitecto, aparejador, arquitecto técnico o ingeniero de la edificación"*. Ambas corporaciones profesionales de ingenieros interesaban la declaración de nulidad de dicho precepto legal.

Pues bien, dichas sentencias acogiendo la doctrina jurisprudencial reseñada, incluida la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2014, declaran plenamente ajustado a derecho el precepto impugnado señalando:

***“De la anterior normativa y doctrina se desprende la preeminencia que corresponde a los arquitectos, arquitectos técnicos y/o aparejadores, precisamente por la especialización técnica que ostentan en la elaboración de proyectos constructivos generales o en la dirección y ejecución de las obras, más aun cuando las mismas vienen referidas a un edificio destinado al uso residencial o de viviendas, supuesto este en el que la intervención de los ingenieros superiores o técnicos queda limitada a aspectos meramente parciales o complementarios y siempre dentro del ámbito de las competencias en cada caso atribuidas a cada una de sus especialidades.***

*Siendo ello así, parece plenamente ajustada a derecho la atribución en el caso por el artículo 7.2 del decreto impugnado de las competencias para la inspección técnica de edificios destinados a vivienda a los arquitectos, aparejadores, arquitecto técnico o ingenieros de edificación”.*

- **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja de 29 de enero de 2015** (Roj: STSJ LR 49/2015). Esta sentencia, en su Fundamento de Derecho Cuarto desestima también el argumento esgrimido por el Colegio de Ingenieros recurrente denunciando la infracción de reserva de actividad, contraria al Artículo 36 de la Constitución Española y a la Ley 17/2009, así como al “Informe sobre Colegios Profesionales tras la trasposición de la Directiva de Servicios” de la Comisión Nacional de la Competencia, y concluye:

***«En definitiva, como señala el TS en la mencionada sentencia de 9 de diciembre de 2014 “con evidente mayor simplicidad, puesto que se trata de una mera remisión, la Ordenanza limita su mandato sobre el particular a habilitar para la Inspección Técnica a las profesiones autorizadas para la intervención en obra de edificación, atendiendo a sus características de uso y tipología, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación”.***

***Y no empaña tal conclusión el citado informe sobre Colegios Profesionales, que no deja ser sino un criterio más a valorar sin carácter vinculante, el Anteproyecto de Ley de Colegios Profesionales, que carece así mismo de rango legal al ser un Anteproyecto, ni tampoco lo que puede haberse realizado en la Comunidad de Madrid, con respecto a una Ordenanza, por cierto dictado antes de la entrada en vigor de la LOE, a la que se refieren las citadas sentencias del TSJ de Castilla y León de 16 de noviembre de 2012 y TS de 9 de diciembre de 2014.***

***Por todo lo expuesto, procede la desestimación del recurso interpuesto».***

- **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 22 de junio de 2015** (Roj: STSJ AR 919/2015) cuyo Fundamento de Derecho Cuarto, tras hacer cita expresa a la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2014, señala:

***«En definitiva, asumiendo los acertados razonamientos de la Juez a quo como se exponen en la fundamentación jurídica de la sentencia apelada, apreciamos la racionalidad jurídica de la vinculación que por la Administración apelada se realiza entre la intervención en la construcción con la competencia para hacerlo en la Inspección Técnica, a la vista de la Ley de Ordenación de la Edificación. La solución que se adopta, ni vulnera el juego bases-desarrollo en relación con la primacía de la***

***normativa sobre urbanismo y vivienda, competencia de la Comunidad Autónoma, postulada por la entidad apelante, ni tampoco las Leyes 17 y 25/09, dado que todas ellas, hacen mención a "técnico competente", sin ir más allá.***

*Ciertamente la Ley de Ordenación de la Edificación no comprende específicamente la regulación de la conservación de los edificios ni la inspección de los mismos, pero impone al propietario tal deber, siendo razonable entender que quien es competente para proyectar y construir el edificio, deba serlo también para inspeccionar el grado de conservación del mismo y el debido cumplimiento por el propietario del deber que le incumbe conforme a lo dispuesto, esta vez sí, en la Ley de Ordenación de la Edificación. Como viene a decir la Sala Tercera en la sentencia parcialmente reproducida antes, ciertamente la Ley de Ordenación de la Edificación no regula la conservación del edificio, pero tampoco hay precepto alguno -ni en ella ni en ninguna otra norma con rango de ley, menos en las que se denuncian como infringidas por la entidad recurrente- que establezca diferencia técnica ninguna entre la actividad de edificación y la de conservación.»*

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2015** (Roj: STS 5042/2015). En esta sentencia similar a la tantas veces referenciada sentencia de 9 de diciembre de 2014, nuestro más alto Tribunal vuelve a declarar la falta de competencia de los ingenieros industriales para redactar inspecciones técnicas de Edificios, al carecer de atribuciones profesionales para ello, por estar fuera de la técnica propia de su titulación. De ahí que, nuevamente, el Tribunal Supremo vincula la intervención en la construcción con la competencia para hacerlo en la inspección técnica, según lo que establece la Ley de Ordenación de la Edificación.

A la luz de esta última sentencia y de todas las anteriormente citadas, resulta evidente la falta de fundamento de las tesis mantenidas por los Colegios de Ingenieros, avaladas por diferentes informes de las Autoridades de Competencia, en el sentido de que ostentarían competencia para la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios e Informes de Evaluación de Edificios, en los edificios de tipología residencial. Todos los argumentos utilizados en los informes de los organismos de competencia, incluido el reciente informe de la Autoridad Vasca de la Competencia de fecha 8 de junio de 2016, quedan totalmente desautorizados por la doctrina jurisprudencial que acabamos de examinar.

A modo de conclusión, cabe señalar que de conformidad con la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, al momento presente, existe una reserva de actividad o competencia exclusiva a favor de arquitectos y arquitectos técnicos para la elaboración de Inspecciones Técnicas de Edificios e Informes de Evaluación de Edificios en el ámbito residencial conforme establece la LOE. Esta reserva de actividad está justificada, tal y como se deduce de la doctrina jurisprudencial mencionada, en virtud del principio de necesidad, teniendo en cuenta el interés general y los requisitos básicos de la edificación que están en juego, en especial el requisito de seguridad de las personas, toda vez que la intervención profesional en esa materia se sustenta y se guía por el principio de garantizar la seguridad de las edificaciones. Además concurre el requisito de proporcionalidad por cuanto que los únicos profesionales cualificados y competentes por razón de sus conocimientos y especialidad para elaborar tales informes son los arquitectos y los aparejadores en sus ámbitos competenciales respectivos.

En definitiva, no cabe legalmente atribuir competencias para los informes de inspección técnica o evaluación de edificios a quienes no tienen la formación adecuada conforme a su titulación y los edificios residenciales están fuera del ámbito de la especialización que define la competencia de las diferentes ingenierías. Sostener lo contrario sería vulnerar la legalidad y atribuir competencias a quienes no las tienen.

Bilbao, a 2 de Agosto de 2016.



Fdo.: Lourdes Saitua Iruretagoyena, Asesora Jurídica del COAVN.