



## **Sentencia en contra de la reserva de actividad a arquitectos y arquitectos técnicos para la realización de informes de evaluación de edificios**

- **El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, por su formación, tiene la capacidad técnica real para la realización de Informes de Evaluación de Edificios, por lo que al no estar reservada legalmente a ninguna profesión la emisión de Informes de Evaluación de Edificios, el ICCP es competente para ello.**
- *Cualquier incidencia en esta materia se puede comunicar a: [secretario.andalucia@ciccp.es](mailto:secretario.andalucia@ciccp.es)*

La Sala de lo Contencioso de la Audiencia Nacional ha dictado, con fecha del 10 de septiembre de 2018, una sentencia de máxima relevancia e interés para los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos. **Por primera vez, la Audiencia Nacional estima un recurso de la Comisión Nacional de los Estados y la Competencia (CNMC) contra actos de las administraciones públicas** -en este caso concreto del Instituto Gallego de la Vivienda- **por excluir a profesionales capacitados técnicamente, diferentes de los arquitectos y arquitectos técnicos, para la realización de informes de evaluación de edificios.** En su sentencia (Nº recurso 16/2017), entiende que la administración ha infringido la unidad de mercado y que no existen razones de interés general para justificar dicha exclusión, que por otra parte no está acorde con la LOE.

En el informe de la CNMC, que ha estimado la citada sentencia, se asegura que *“la exigencia de requisitos concretos de cualificación profesional por parte de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad concreta, como en este caso, la exigencia de la titulación de arquitecto o arquitecto técnico para la elaboración de informes de evaluación de edificios, constituye una restricción de acceso a la actividad económica en el sentido del artículo 5 de la Ley 20/2013 de 9 de diciembre de Garantía de la Unidad de Mercado, así como del artículo 39 bis de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”*. La CNMC señala que la exigencia de titulación concreta para la redacción de informes relativos a las instalaciones de edificios de uso residencial **constituye una restricción al acceso a una actividad económica que no se justificaba en razones de interés general y que, en todo caso, es desproporcionada porque debería haberse evitado vincular la reserva de actividad a una titulación o a titulaciones concretas, optando por vincularla a la capacitación técnica del profesional.** En la misma línea se pronunció el informe de la Agencia de la Defensa de la Competencia de la Junta de Galicia.



El abogado del Estado, en defensa de la CNMC, concretaba:

*Los actos contra los que se dirigen las reclamaciones parecen considerar al técnico firmante como no competente para la emisión de los informes de evaluación e interpretar la normativa vigente, que no reserva esa actividad expresamente a los arquitectos y arquitectos técnicos, pero que, al referirse al proceso edificatorio de viviendas, contendría idéntica reserva. Es decir, dado que un edificio de uso residencial no puede ser proyectado ni su ejecución dirigida por un ingeniero, tampoco podría emitir informes relativos a su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.*

*El argumento, como ya se ha expuesto, no puede compartirse desde la óptica de los principios de las garantías de las libertades económicas. La reserva de la actividad consistente en la proyección de edificios de viviendas y en la ejecución de sus obras de construcción, se fundamenta en evidentes razones de interés general, como la seguridad pública, la protección del medio ambiente o la salud de los consumidores. Sin embargo, **la emisión de un informe sobre la situación de conservación, las condiciones de accesibilidad y el grado de eficiencia energética de un edificio de uso residencial no tiene idéntica incidencia en dichos motivos ni exige un conocimiento tan especializado de la normativa y de las técnicas constructivas que impida a otros profesionales realizarlo con las adecuadas garantías.***

Así lo ha entendido la Audiencia Nacional, que ha fallado a favor de la CNMC, en contra de la reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos en la evaluación de edificios.

## Campo para los ICCP

El Informe de Evaluación de Edificios está previsto para constatar el cumplimiento de un deber urbanístico, el deber legal de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones. Sólo por norma con rango formal de Ley se podría reservar a determinados profesionales la realización de Informes de Evaluación de Edificios. Tal reserva debería responder a los principios de necesidad y proporcionalidad. La Ley de Ordenación de la Edificación no es de aplicación a la realización de Informes de Evaluación de Edificios pues queda fuera de su ámbito de aplicación que es la regulación de la construcción de edificios cuyo uso principal esté comprendido entre los que señala la propia Ley y, dentro del proceso, la realización de determinadas obras (de nueva construcción, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios o que tengan el carácter de intervención total...) pero no la conservación de lo construido.