



## **LAS COMPETENCIAS PROFESIONALES PARA INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS: ANÁLISIS DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO, DESPUÉS DE LAS SENTENCIAS DE LA AUDIENCIA NACIONAL**

---

Se han conocido unas recientes sentencias de la Audiencia Nacional de 10 de septiembre de 2018 (JUR 2018/244348) y 31 de octubre de 2018 (recurso 5/2017), que estiman sendos recursos interpuestos por el Abogado del Estado en representación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), contra resoluciones administrativas sobre competencias profesionales, en relación a los informes de evaluación de edificios y de inspecciones técnicas de edificios (IEEs e ITEs).

La primera sentencia mencionada de la Audiencia Nacional de 10 de septiembre de 2018, se refiere a una resolución del Instituto Gallego de la Vivienda, que había denegado una subvención para una rehabilitación de varias Comunidades de Propietarios en La Coruña, fundándose en que el informe de evaluación de edificios debía estar suscrito por técnico competente, como lo sería un arquitecto o un arquitecto técnico.

En cuanto a la segunda sentencia de la Audiencia Nacional de 30 de octubre de 2018, el recurso se dirigía contra una resolución del Ayuntamiento de Bilbao, que denegó la admisión de Inspecciones Técnicas de Edificios suscritas por ingenieros industriales.

Sobre esta materia, por parte de esta Asesoría Jurídica se han venido emitiendo varios informes al respecto<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> “Nueva sentencia del Tribunal Supremo declarando la falta de competencia de los ingenieros industriales para redactar inspecciones técnicas de edificios. La actividad de conservación forma parte de la edificación. La LOE determina las competencias profesionales que son las correspondientes a la proyección y dirección de las obras de edificación” (8 de febrero de 2016); “Nota sobre la sentencia del Tribunal Supremo en el recurso interpuesto por el CSCAE contra el RD 235/2013, que aprobó el procedimiento para la certificación de eficiencia energética de los edificios” (12 de enero de 2017); “Informe sobre las competencias profesionales para emitir certificaciones de eficiencia energética e informes de evaluación de edificios (IEEs, antes ITEs): marco normativo vigente y estado actual de la Jurisprudencia” (27 de enero de 2017); y “Sentencia 143/2017 de 14 de diciembre del TC, que declara la inconstitucionalidad de varios preceptos de la Ley 8/2013, relativos a los informes de evaluación de los edificios y del Real Decreto Legislativo 7/2015, en cuanto reproduce tales preceptos. Análisis y valoración del alcance y efectos de la sentencia” (2 de febrero de 2018).

Con el objeto de precisar y aclarar el alcance y efectos de las sentencias mencionadas de la Audiencia Nacional y su relación con la Jurisprudencia existente sobre la materia del Tribunal Supremo, se emite el presente informe o nota, en los términos siguientes.

**1. Las sentencias de la Audiencia Nacional ni constituyen Jurisprudencia, ni modifican la Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la competencia profesional para emitir informes de evaluación de edificios o de inspecciones técnicas de edificios.**

No constituye Jurisprudencia por tres razones esenciales:

- Se trata de unas sentencias de la Audiencia Nacional, que no tienen el valor de Jurisprudencia o doctrina jurisprudencial. La Jurisprudencia que tiene la función de complementar el ordenamiento jurídico, viene constituida por la doctrina que de modo reiterado viene estableciendo el Tribunal Supremo, al interpretar y aplicar las normas jurídicas, tal y como establece el artículo 1.6 del Código Civil. Las sentencias que emanan de la Audiencia Nacional, tienen el valor propio de la doctrina que contienen, pero no son propiamente Jurisprudencia, ni desde luego pueden contradecir o modificar la doctrina del Tribunal Supremo.
- Por otra parte, ambas sentencias, se dictan en el marco del procedimiento especial que contempla la Ley 20/2013 de 9 de diciembre de Garantía de la Unidad de Mercado. El objeto es por tanto determinar como establece el artículo 127.bis de la LJCA, que fue introducido por la disposición final primera de la citada Ley 20/2013, si una disposición, acto o resolución de una Administración Pública es contraria a la libertad de establecimiento o de circulación en los términos previstos en dicha Ley. La sentencia de la AN estimó el recurso, basándose -como ratio decidendi-, en que el Instituto Gallego de la Vivienda, en el caso concreto examinado, no acreditó que concurriesen razones de interés público de las contenidas en el artículo 3 de la Ley 17/2009 (Ley Paraguas), ni efectuó el juicio de proporcionalidad para justificar que la competencia sobre informes de evaluación de edificios es exclusiva de arquitectos y arquitectos técnicos. Pero no hay ningún pronunciamiento en las propias sentencias sobre el tema de fondo, es decir, sobre los profesionales competentes en esta materia.
- Si bien la primera de las sentencias citada de la Audiencia Nacional de 10 de septiembre de 2018, ni siquiera menciona la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre esta materia -que luego se expone con detalle-, en la segunda sentencia de la Audiencia Nacional de 31 de octubre de 2018, se hace mención a dicha Jurisprudencia, sin entrar en su contenido y diciendo que no analizaron la incidencia de la Ley 20/2013 de Garantía de la Unidad de Mercado. Es evidente que no podían analizar la incidencia de dicha Ley, porque los hechos y los supuestos objeto de las mismas, son anteriores a la entrada en vigor del expresado texto normativo. Pero como decimos, no se entra en el

fondo de las consideraciones de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre esta materia.

- 2. La Jurisprudencia del Tribunal Supremo [sentencias de 9 de diciembre de 2014 (RJ 2014/6520) y 25 de noviembre de 2015 (RJ 2015/5928)], ha declarado que la competencia profesional para emitir los informes de evaluación de edificios, viene determinada por la LOE y por ello, los profesionales competentes son los que poseen los títulos académicos y profesionales habilitantes para proyectar edificios, la dirección de obras o la dirección de ejecución de las obras, teniendo en cuenta los usos a que se destine cada edificio y las competencias y especialidades de cada una de las profesiones. Esta doctrina jurisprudencial, no se modifica por la sentencia de la Audiencia Nacional.**

Ha de advertirse que esta doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, ha recaído en relación, con recursos interpuestos por los Colegios Profesionales de Ingenieros Industriales, en relación con Ordenanzas de Ayuntamientos que han regulado las Inspecciones Técnicas de Edificios y en concreto, se refieren a los Ayuntamientos de Soria y Segovia.

En este sentido, cuando se habla de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs) y de Informes de Evaluación de Edificios (IEEs), si bien son términos análogos o similares, no son estrictamente idénticos. Refiriéndonos a su contenido y objeto las ITEs aparecen en un primer momento, en gran medida impulsadas por los Ayuntamientos, como instrumentos para acreditar el deber de conservación de los edificios, refiriéndose a condiciones de seguridad o conservación, de habitabilidad y de accesibilidad, esencialmente.

Posteriormente, y sobre todo a partir de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuya Ley posteriormente se incorpora la Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, a esos aspecto reseñados del estado de conservación del edificio; y condiciones básicas de accesibilidad, se incorpora también como contenido de los informes de evaluación de edificios, la certificación de la eficiencia energética. Si bien, la propia Ley 8/2013, establecía una conexión o equipación entre el informe de evaluación de edificios y el informe de las Inspecciones Técnicas de Edificios, al dar por buenas las ITEs que ya se hubiesen realizado con anteriores, y que se podrían completar con la certificación de la eficiencia energética.

La sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre, declaró la inconstitucionalidad de varios preceptos de dicha Ley 8/2013 y entre ellos, los relativos a los informes de evaluación de edificios.

Hoy, esta materia está regulada en las distintas disposiciones autonómicas, que en unos casos siguen con la terminología de Inspecciones Técnicas de Edificios (Castilla y León, País Vasco, Cataluña), y otras disposiciones emplean la

denominación de Informes de Evaluación de Edificios (Madrid, Asturias, Castilla La Mancha, Murcia y Navarra). En cualquier caso, el objeto de estos informes se refieren a los aspectos mencionados, esencialmente comprobación del estado de conservación del edificio y accesibilidad, incluyendo la certificación de eficiencia energética.

Por lo que se refiere al objeto de este informe, cabe dejar claro que las consideraciones que se contienen en las sentencias del Tribunal Supremo, que a continuación se analizan, y en concreto, por lo que se refiere a la habilitación profesional para realizar tales informes, son aplicables tanto a las ITEs como a las IEEs, por las razones señaladas. Y naturalmente, habrá que tener en cuenta la normativa autonómica correspondiente.

En estas sentencias, el Tribunal Supremo establece una directa vinculación de la competencia para emitir informes de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs), hoy conocidos como Informes de Evaluación de Edificios (IEEs), en los que se analicen las condiciones de seguridad, habitabilidad y accesibilidad, entre otras, de un edificio, con la determinación competencial que establece la Ley de Ordenación de la Edificación de 13 de febrero de 1999 (LOE), para proyectar y dirigir la construcción de edificios. Por tanto, en **razones de interés general**, de garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación que establece la propia LOE y especialmente, las inspecciones técnicas o las evaluaciones de edificios, cumplan el objeto de lograr “que las construcciones presenten un correcto estado de edificación”.

Y justamente por ello, el Tribunal Supremo en estas sentencias deja muy claro que sólo los técnicos con conocimientos y formación adecuada para proyectar y dirigir la construcción de los edificios “son los adecuados para informar sobre su estado de adecuación”, ya que existe una íntima conexión entre la capacidad “para intervenir en la edificación y la de calificar el estado general de su conservación”.

Conforme a esta doctrina jurisprudencial reiterada del Tribunal Supremo, habrá de estarse a la LOE y a las competencias que establece para proyectar y dirigir edificios en cuanto a las competencias para emitir informes sobre evaluación de edificios.

Esta Jurisprudencia excluye a los ingenieros -en sus distintas ramas- de poder intervenir para emitir informes de evaluación de edificios que estén destinados a usos residenciales en cualquier forma, administrativos, sanitarios, religiosos, docentes y culturales, en los que la proyección y dirección de la obra corresponde en exclusiva a los arquitectos. Y la dirección de ejecución de la obra a los arquitectos técnicos. Y por ello, arquitectos y arquitectos técnicos o aparejadores, son los competentes en exclusiva, para emitir los informes de evaluación de edificios destinados a dichos usos.

La doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo mencionada, conserva plena vigencia y desde luego no hay ninguna otra sentencia del Alto Tribunal que la haya modificado o revisado.

Las sentencias referidas de la Audiencia Nacional de 10 de septiembre y 30 de octubre de 2018, con independencia que no sean a día de la fecha sentencias firmes, no puede contradecir, modificar o dejar sin efecto, la expresada doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que se contiene en las sentencias referidas y que anteriormente se han indicado en sus fundamentos. Máxime cuando la propia sentencia se centra en el ámbito de la Ley de Garantía de Unidad de Mercado y no se refiere a la mencionada Jurisprudencia de dicho Alto Tribunal.

3. **Los fundamentos de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo: vinculación de las inspecciones técnicas y evaluación de edificios con los requisitos básicos de la evaluación; no cabe diferenciar a estos efectos, entre actividad de edificación y de conservación; el principio de especialidad que rige para las competencias profesionales de las Ingenierías. Y la competencia profesional en esta materia, está en relación con la formación, capacidad y formación que deriva de la competencia para proyectar y dirigir el edificio de que se trate.**

Esta doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, se fundamenta esencialmente en cuatro consideraciones, como son:

- a) Coincidencia sustancial entre el contenido de las inspecciones técnicas de edificios o evaluación de edificios, con los requisitos básicos de edificación que establece la LOE.

En este sentido, señala el Tribunal Supremo en el fundamento jurídico tercero de la sentencia de 9 de diciembre de 2014, que reproduce la sentencia de 25 de noviembre de 2015:

*“Citadas estas condiciones a las que se extiende el examen de la Inspección Técnica, que aunque más detalladas y en algún aspecto no previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación (RCL 1999, 2799), como es el caso de las referentes al ornato público, sin embargo no dejan de coincidir sustancialmente con los llamados **"requisitos básicos de la edificación"** regulados en el artículo tercero de la Ley citada , para garantizar el cumplimiento de la misma llama a que intervengan en las obras de edificación a quienes "estén en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda" (arts. 10.2.a y 12.3.a de la Ley), conteniendo asimismo la previsión de que "podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que le complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el director de éste" (art. 10.1) y que "podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos bajo la coordinación del director de obras (art. 12.2), si bien la propia Ley hace a continuación una distribución de competencias entre aquellas profesionales según los diversos objetos de la construcción a edificar que clasifica en el artículo segundo”.*

Es decir, en esta primera consideración el Tribunal Supremo resalta algo esencial, como es la coincidencia sustancial entre los contenidos de las inspecciones técnicas de edificios o evaluaciones de edificios y los requisitos básicos de la edificación, que se contienen en el artículo 3 de la propia LOE, que además establece que estos requisitos deben satisfacerse y establecerse “en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones”. Coincidencia pues plena entre el objeto de las inspecciones técnicas y evaluaciones de edificios y los propios requisitos básicos de la LOE.

Por ello, el Tribunal Supremo señala que para “garantizar el cumplimiento de la misma”, es decir, el propio cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación que establece la LOE, llama que intervengan quienes estén en posesión de las titulaciones habilitantes, precisando “si bien la propia Ley hace a continuación una distribución de competencias entre aquellos profesionales **según los diversos objetos de la construcción a edificar, que clasifican el artículo segundo**”.

- b) No hay razones y desde luego no hay ninguna norma jurídica que lo establezca, para diferenciar entre la actividad de edificación y la de conservación

Sobre esta cuestión, que se viene insistiendo desde determinados colectivos profesionales, argumentando que no pueden aplicarse las normas de la LOE que establecen la capacidad para proyectar y dirigir edificios a las actividades de inspección o de comprobación en cuanto a la conservación de los mismos, el pronunciamiento del Tribunal Supremo es muy claro, cuando afirma en dichas sentencias:

*“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 preciso 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 consideramos que no existe”.*

- c) Las atribuciones profesionales de los ingenieros se delimitan por la especialidad respectiva de cada una de sus ramas y están en correspondencia con la técnica propia de cada titulación.

En estas sentencias -que estamos analizando con detalle- el Tribunal Supremo reafirma el principio de especialidad, que es determinante en orden a delimitar las atribuciones profesionales de las distintas Ingenierías. Y por ello, deja muy claro que el que las Ingenierías -y entre otras las Ingenierías Industriales e

Ingenierías Técnicas Industriales- no estén facultades para emitir informes de evaluación de edificios en los edificios de uso residencial y destinados a los otros usos que son competencia exclusiva de arquitectos, no limita sus competencias propias, sino que asume “la lógica eficacia de la LOE a la hora de determinar los ámbitos de actuación de los arquitectos y los ingenieros en la inspección técnica”.

Reproducimos literalmente estas consideraciones del Tribunal Supremo, que se contienen en el Fundamento Jurídico tercero de la sentencia de 9 de diciembre de 2014:

*“(...) 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***”.

- d) 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.

Así lo dice de manera nítida el Tribunal Supremo en estas sentencias, cuando afirma:

*“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”.*

4. **Las Administraciones Públicas en este ámbito de la competencia profesional para emitir informes de evaluación de edificios, no establecen una nueva reserva de actividad, ni fijan límites al acceso de una actividad económica o su ejercicio. Aplican la reserva de actividad establecida en la LOE y la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, que la ha interpretado y aplicado. No se vulnera la Ley de Garantía de Unidad de Mercado.**

Considera esta Asesoría Jurídica que en esta materia de las atribuciones profesionales sobre inspecciones técnicas de edificios o informes de evaluación de edificios, la reserva de actividad o declaración de exclusividad competencia -en los términos antes expuestos-, está establecida en la propia LOE y confirmada en dicha doctrina del Tribunal Supremo, que la ha avalado.

Por ello, las Administraciones Públicas que en el ámbito de sus competencias apliquen esta reserva de actividad, no están estableciendo ellas mismas límites al acceso de una actividad de servicios o económica, porque aplican lo establecido en la LOE y en dicha Jurisprudencia del Tribunal Supremo que ya ha motivado los principios de interés público, necesidad y proporcionalidad.

El denominado **test de proporcionalidad**, se deriva de las propias sentencias analizadas del Tribunal Supremo.

En todo caso, existen razones imperiosas de interés general, de las previstas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, como es la protección y garantía de la seguridad de los edificios en interés de los usuarios, y esa protección de la seguridad, como se deriva expresamente del artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 de 5 de noviembre, constituye un requisito básico de la edificación, que se satisface no sólo en el proyecto, sino en el mantenimiento, la conservación y el uso de sus edificios y sus instalaciones. Por tanto, de la propia LOE se desprende inequívocamente que el elemento de seguridad de las edificaciones se vincula al proyecto y a la propia conservación del edificio, que forma parte del proceso edificatorio.

Ello implica que las actuaciones de comprobación e inspección sobre la conservación de los edificios, que requiere la verificación de su seguridad, está en evidente conexión y vinculación con el proyecto edificatorio, y en concreto, con la formación y capacidades propias que habilitan para la redacción del proyecto por lo que la competencia profesional para realizar dichos informes técnicos, referidos en este caso a inspecciones técnicas de construcciones y de evaluación de edificios, ha de ser la propia que establece la misma LOE para proyectar y para realizar la

dirección de las obras y la dirección de ejecución de las obras, teniendo en cuenta la clase de edificios. No existe otra medida menos restrictiva de derechos, que imponga menos obligaciones a los destinatarios, por cuanto la garantía y la protección del interés general de la seguridad y las consecuencias que pueden derivarse de que esos informes, es tan absolutamente relevante que el aspecto del profesional o técnico que reúna los conocimientos, formación y capacidad exigidos y adecuados para ello, supone que no existe otro medio o forma menos restrictiva para garantizar dicho interés público. Son razones pues de interés general, vinculadas al nivel de conocimientos y formación de los profesionales competentes y la determinación de los ámbitos competenciales que establece la LOE.

El interés público está en la propia garantía de la seguridad de las edificaciones que requiere que los informes de evaluación de edificios y de inspecciones técnicas de edificios, se efectúe por los profesionales que ostentan las competencias para proyectar y dirigir tales edificios, como ha señalado la expresada Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que además vincula esa competencia con dicha capacidad proyectual y de dirección, por lo que no existe otro medio menos restrictivo para garantizar dicho interés público, ni pueden intervenir profesionales que no ostenten dichas competencias legales.

En consecuencia, se cumplen los requisitos de interés general que se contienen en el artículo 3 de la Ley 17/2009, porque la reserva de actividad deriva de la LOE y de dicha Jurisprudencia del Tribunal Supremo y no se infringe lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 20/2013 de Garantía de Unidad de Mercado, porque además de concurrir esa razón imperiosa de interés general, la competencia exclusiva de arquitectos y arquitectos técnicos establecida en esta materia, en los términos analizados, es proporcionada al fin de interés general, cumpliéndose los principios de necesidad y proporcionalidad a que se refiere dicho precepto legal.

De las consideraciones expuestas, hemos de concluir que, en opinión de esta Asesoría Jurídica, las sentencias de la Audiencia Nacional mencionadas de 10 de septiembre y 31 de octubre de 2018, no son conformes a Derecho, por cuanto no han tenido en consideración la propia doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, que establece esa vinculación que deriva de la LOE, entre la competencia para proyectar y dirigir edificios y la competencia para emitir informes sobre la conservación, seguridad y accesibilidad de los mismos. y además se cumple el test proporcionalidad como hemos visto.

**5. Las diferentes normativas autonómicas que regulan las inspecciones técnicas de edificios y de evaluación de edificios, son la normativa aplicable a partir de la sentencia 143/2017 de 14 de diciembre del Tribunal Constitucional.**

Como se ha indicado anteriormente, el TC en la sentencia 143/2017 de 14 de diciembre, declaró la inconstitucionalidad de varios preceptos de la Ley 8/2013

relativos a los Informes de Evaluación de Edificios y del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Entre los preceptos declarados inconstitucionales, figuran los que regulaban en dicha normativa estatal, los informes de evaluación de edificios y también la determinación de los técnicos facultativos competentes.

El TC en dicha sentencia, consideró que esta es una materia propia de las Comunidades Autónomas a las que corresponde su regulación y no al Estado.

Por tanto, las diferentes normativas de las distintas Comunidades Autónomas sobre esta materia, son las que rigen en materia de informes de evaluación de edificios.

En este aspecto, ha de entenderse que aquellas normativas autonómicas que determinen las competencias de los técnicos facultativos en esta materia y efectúen una remisión a la LOE, están en línea con la doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo y las propias reservas de actividad que establece la LOE, en los términos analizados anteriormente.

Al respecto, mencionaremos estas normativas autonómicas:

- Decreto 103/2016 de 24 de octubre, que regula el informe de evaluación de los edificios en la **Comunidad de Madrid**. El artículo 4 señala que su contenido se referirá a “evaluación del estado de conservación del edificio, de las condiciones básicas de accesibilidad universal y certificación de la eficiencia energética del edificio”. En cuanto a la capacitación para suscribir tales informes, se remite a las titulaciones académicas y profesionales habilitantes conforme a la LOE.
- Decreto 67/2015, de 8 de mayo, de Fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio en la **Comunidad Autónoma de Cataluña**. El contenido del informe, se refiere al estado de conservación del edificio, apreciándose las deficiencias detectadas. Y evaluar las condiciones básicas de accesibilidad universal (artículo 8). En cuanto a la competencia profesional, también hay una remisión expresa a la LOE en el artículo 7.4.
- Decreto 117/2018, de 21 de noviembre, que regula la inspección técnica de edificios en el **País Vasco**. Detalla cuál es el contenido del informe de la inspección técnica de los edificios, sobre su conservación. También las condiciones de accesibilidad universal. Y la evaluación de la eficiencia energética del edificio. También hay una remisión expresa a la LOE en cuanto a las competencias profesionales para emitir estos informes (artículo 10).

- Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, que regula el informe de evaluación de los edificios en **Navarra**. En cuanto al contenido del informe de evaluación de los edificios, comprende el estado general del edificio, elementos estructurales, constructivos e instalaciones. Grado de accesibilidad y certificación de eficiencia energética. Se hace una expresa mención en el artículo 5 a que lo tienen que redactar o arquitectos o arquitectos técnicos, al tratarse de edificios de viviendas.
- Decreto 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de **Castilla y León**. En su contenido, se refiere del estado de conservación del edificio (seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización). Evaluación de las condiciones de salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad. En cuanto a los Técnicos competentes, se refiere a que lo serán aquellos que tengan competencia para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio o para dirigir la ejecución de dichas obras conforme a la LOE.
- Decreto 53/2018 de 27 de abril, que regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su registro autonómico en la **Comunidad Valenciana**. Su contenido se refiere a la conservación del edificio, accesibilidad y evaluación de la eficiencia energética. El artículo 8 alude al personal técnico competente, considerando como tal el que tenga las titulaciones académicas y profesionales habilitantes según la LOE.
- Decreto 29/2017, de 17 de mayo, Regula el informe de evaluación de los edificios y crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios en el **Principado de Asturias**
- Reglamento de conservación, rehabilitación, inspección técnica y estado ruinoso de las edificaciones, aprobado por Decreto de 12 de agosto de 2013 en la **Ciudad Autónoma de Melilla**.
- Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (artículo 260) en la **Comunidad Autónoma de Aragón**.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias(artículo 269), en la **Comunidad Autónoma de las Islas Canarias**.
- Decreto 73/2017, de 6 de junio, determina los órganos competentes relacionados con el informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de los informes de Evaluación de los edificios en la **Comunidad Autónoma de Extremadura**..

- Decreto 1/2014, de 9 de enero, Regula las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio en **Cantabria**.
- Decreto 11/2015, de 11 de marzo, Regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios en la **Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha**.
- Decreto 34/2015, de 13 de marzo, Regula el informe de evaluación de los edificios y crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios en la Región de Murcia, en la **Comunidad Autónoma de Murcia**.
- Decreto 17/2016, de 8 de abril, Crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en la **Comunidad Autónoma de las Islas Baleares**.
- Orden de 9 de marzo de 2015, Establece las bases reguladoras de las subvenciones del programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en la **Comunidad Autónoma de Galicia**.

Madrid, 21 de noviembre de 2018

Asesoría Jurídica CSCAE