



EL TRIBUNAL SUPREMO ESTABLECE COMO DOCTRINA LA COMPETENCIA EXCLUSIVA DE ARQUITECTOS PARA INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CUANDO SE CAMBIEN LOS USOS CARACTERISTICOS, AUNQUE SOLO AFECTE A UNO DE LOS INMUEBLES QUE CONFIGURAN EL EDIFICIO.

Sentencia del TS de 4 de junio de 2026 (recurso de casación 603/2023).

El supuesto objeto del recurso.

Se refería a la modificación del uso característico existente en uno de los inmuebles integrado en un edificio en el que se compatibilizan varios usos.

Así se desprende de la exposición de la sentencia de la Sala de Instancia y fundamentación jurídica que asume íntegramente la sentencia del Tribunal Supremo.

En la página 5 de la sentencia y reproduciendo la sentencia de la Sala de Instancia se dice:

*“...el edificio en el que se emplaza el local en cuestión tiene varias plantas de altura, estando destinado alguno de los inmuebles que se materializaron a raíz de su división horizontal a local comercial (como aquel al que se refiere la actuación pretendida), otros a uso industrial e incluso alguno (el de referencia catastral 8562503UF4586S0003SU, diferente del local cuyo cambio de uso se pretende pues al folio 14 consta que su referencia catastral es la número 8562503UF4586S0004D1-) a uso residencial. **En definitiva, nos encontramos ante una edificación en el que se compatibilizan varios usos, pretendiéndose la modificación del uso característico de uno de los inmuebles que la conforman**”.*

Sobre este supuesto factico, la sentencia de la Sala de Instancia (página 6) dice:

“Del tenor literal del precepto parece desprenderse que un edificio puede estar destinado a más de un uso (como el que es objeto de estudio), dada la alusión a "los usos característicos" del mismo -y no "el uso característico"-. **Entendemos, pues, que la modificación de cualquiera de ellos supone -conforme a lo dispuesto en el artículo 2.b)- una alteración de la configuración arquitectónica del edificio, y que, por tanto, el cambio de uso de uno de los inmuebles que lo conforman requiera un proyecto técnico redactado por arquitecto superior”.**

Pronunciamientos de la sentencia del TS

1.- El arquitecto es el profesional que reúne la cualificación requerida con carácter exclusivo para redactar proyectos de obras en edificios existentes que cambien los usos característicos del edificio, con carácter general y para todo cambio de uso.

En el fundamento jurídico tercero se dice:

“...El arquitecto superior es el profesional cualificado para la redacción de proyectos de obras consistentes en intervenciones sobre edificios preexistentes que alteren su configuración arquitectónica o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, por cuanto entendemos que en ambos supuestos está en juego la definición y la determinación de las condiciones técnicas relativas a la habitabilidad, seguridad y funcionalidad de las edificaciones, que requiere la acreditación de una especialización y experiencia en la técnica constructiva que se corresponde con la titulación de arquitecto superior”.

Ha de observarse que la sentencia en ningún momento alude al uso predominante o mayoritario, sino que establece claramente en este pronunciamiento que cualquier alteración de cambio de uso del edificio requiere la intervención del arquitecto al estar en juego las condiciones técnicas que menciona.

2.- El Tribunal Supremo declara en esta sentencia que la intervención del arquitecto es exclusiva, para cualquier proyecto de cambio de uso, aunque solo se modifique un unidad o parte del inmueble.

En el fundamento jurídico primero se menciona la argumentación en que se basaba el recurso de casación del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga:

“Asimismo, se argumenta que, si la intervención no supone un cambio de los usos característicos del edificio, afectando a una parte mayoritaria del mismo, el proyecto puede estar elaborado por un Arquitecto Técnico, por lo que la reserva efectuada por la sentencia objeto de recurso carece de justificación. Los y las profesionales de la Arquitectura Técnica son facultativos plenamente idóneos para redactar proyectos de rehabilitación o reforma de edificios y locales y, en concreto, proyectos de cambios de usos en una parte de los edificios, siempre que ello no suponga un cambio en los usos característicos del mismo”.

De manera expresa la sentencia del TS desestima estos argumentos del recurso de casación y declara (fundamento jurídico tercero):

“la atribución profesional al arquitecto está justificada por afectar la intervención en el edificio existente al cambio de los usos característicos de la edificación de uso comercial e industrial a uso residencial, (aún de una sola unidad del inmueble), por lo que consideramos que concurren en las razones del

interés general vinculadas al cumplimiento de las exigencias y técnicas y a las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad de la edificación”.

3.- Se requiere la intervención de arquitecto para todo proyecto de obras en edificios existentes que tengan por objeto cambio de los usos característicos del edificio, aunque no supongan una alteración de la configuración arquitectónica.

“...Tratándose de proyectos de obras consistentes en intervenciones en edificios existentes que tengan por objeto cambios de los usos característicos del edificio (aunque no supongan una alteración de la configuración arquitectónica), se requiere la actuación profesional del arquitecto superior, debido a que su formación y conocimientos en técnicas constructivas de la edificación, derivada de su titulación académica para el ejercicio de dicha actividad proyectista, que se corresponde con la naturaleza y característica del proyecto encomendado”.

4.- La sentencia del TS fija jurisprudencia al pronunciarse en interés casacional fijando la interpretación del artículo 10.2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en relación con lo dispuesto en el artículo 2.1 a) y 2 b), y en el artículo 4 del citado texto legal, y por ello esta interpretación vincula a los Tribunales y poderes públicos.

Asesoría Jurídica CSCAE

31 de julio de 2026