



INFORME SOBRE LA CONSULTA FORMULADA POR LA ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO Y LA PROMOCIÓN DE LA INGENIERÍA (ADEPI) REFERIDA A LA ADMISIÓN DE LOS INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE) PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES SUSCRITOS POR LOS INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES Y GRADUADOS EN INGENIERÍA

| | |
|---|--|
|  Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de SEVILLA | |
| Entrada n.º 3689 | |
| Fecha Entrada: 17 OCT. 2017 | |
| Director: _____ Vicedecano: _____ Secretario: _____ Archivero: _____ | |

Ref. C8-2017

1. Antecedentes

Con fecha 8 de febrero de 2017 tuvo entrada en esta Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía (ADCA en adelante) escrito de la Asociación para el Desarrollo y la Promoción de la Ingeniería (ADEPI) en el que se nos informaba del oficio presentado por ésta ante la Dirección de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en lo sucesivo CNMC) sobre una consulta referida a la tramitación de expedientes de inspección técnica de edificios residenciales por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, en cuanto a la delimitación de la competencia técnica para la redacción y firma de los informes de evaluación de edificios y en el que se informaba igualmente de la Sentencia 2765/2016 del Tribunal Supremo sobre la citada cuestión.

Dicha consulta fue recibida en esa CNMC por correo electrónico el pasado 2 de diciembre, y dado que la misma se refiere al ámbito municipal del Ayuntamiento de Sevilla, en aplicación de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de coordinación de las competencias del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Defensa de la Competencia, dicha Autoridad de competencia dio traslado de copia del citado correo electrónico a esta ADCA, para que sea ésta la que realice las actuaciones que considere oportunas. Se adjuntó copia del oficio enviado al interesado, comunicándole el traslado de su consulta a esta Autoridad.

Con fecha 19 de abril tuvo entrada en el registro de esta Agencia nuevo escrito de ADEPI en el que se explicitaba la situación y en el que se informaba sobre la publicación por parte de la Autoridad Catalana de la Competencia unas recomendaciones al Gobierno Vasco y a los Ayuntamientos en relación con la habilitación técnica para la realización de inspecciones técnicas en los edificios (ITE).

En concreto, solicitaba a esta Agencia la realización de algún tipo de actuación en relación a la tramitación de los expedientes de Inspección Técnica de Edificios (ITE), elaborados y firmados por Ingenieros Técnicos Industriales y Graduados en Ingeniería.

Visto el contenido de la consulta, y en virtud de lo establecido en el artículo 3 apartado d) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la



Competencia de Andalucía (en adelante, Ley 6/2007, de 26 de junio), se debe señalar que esta ADCA podrá ser consultada, con carácter facultativo, en materia de promoción y defensa de la competencia (artículos 1, 2 y 3 de la Ley 15/2007, de 3 de julio de Defensa de la Competencia), así como sobre la aplicación de los principios de una regulación eficiente y favorecedora de la competencia y de la unidad de mercado.

En base a las citadas atribuciones esta ADCA traslada a continuación una serie de consideraciones generales que tienen exclusivamente por objeto proporcionar información general sobre los procedimientos y normativa vigente en materia de defensa de la competencia, especialmente en cuanto al concepto de “reserva de actividad” Asimismo, en un segundo apartado, se identifican las resoluciones dictadas por el Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía en relación con las reservas de actividad en los ámbitos de la construcción, arquitectura y urbanismo que a juicio de esta ADCA pueden ser de interés. Finalmente, se incluye un apartado con la interpretación de la Secretaría para el Consejo de la Unidad de Mercado sobre casos relacionados con esta materia en el ámbito de aplicación de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de unidad de mercado (LGUM).

1. Consideraciones generales en relación con los criterios y doctrina establecida por las Autoridades de la Competencia sobre las reservas de actividad.

Con carácter preliminar, debe indicarse que las Autoridades de competencia, tanto nacional (la extinta Comisión Nacional de la Competencia “CNC” actualmente integrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia “CNMC”) como autonómicas (entre otras, la ADCA y Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía “CDCA” integrado en la ADCA) han desarrollado numerosas actuaciones sobre el sector de los colegios y los servicios profesionales, realizando un exhaustivo análisis de este sector con el fin de mejorar las condiciones de competencia en el mismo. Así, al margen de los numerosos expedientes sancionadores que han sido tramitados en este ámbito, desde la óptica de la promoción de la competencia pueden mencionarse los siguientes informes¹, en los que se ha estudiado la materia objeto de la presente consulta:

- Informe sobre el proyecto normativo 110/13 relativo al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, de noviembre de 2013 (CNMC)
- Informe sobre los Colegios Profesionales tras la transposición de la Directiva de Servicios, de 18 de abril de 2012 (CNC)

¹ El contenido íntegro de todos los documentos citados de la CNMC, CNC y del TDC pueden ser consultados e en la página Web de la CNMC: <http://www.cnmc.es/>
Por su parte, el informe mencionado del CDCA se encuentra disponible en la página Web de la ADCA: http://www.juntadeandalucia.es/defensacompetencia/sites/all/themes/competencia/files/pdfs/I_06-09.pdf



- Informe y recomendaciones en relación con la negativa de distintas Administraciones Públicas a la autorización de proyectos energéticos firmados por Ingenieros de Minas, de 2010 (CNC)²
- Informe 06/09 denominado “Informe sobre Promoción de la Competencia en los Colegios Profesionales de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de 2009 (CDCA)
- Informe sobre el sector de los servicios y colegios profesionales, de 2008 (CNC)
- Informe sobre el libre ejercicio de las profesiones. Propuesta para adecuar la normativa sobre las profesiones colegiadas al régimen de libre competencia vigente en España, de 1992 (TDC)

Del contenido de dichos informes junto con las resoluciones sobre expedientes sancionadores que han sido emitidas sobre la presente materia, **puede advertirse la posición crítica que las Autoridades de competencia han mantenido en relación con situaciones que puedan constituir una reserva de actividad a favor de determinados profesionales o colectivos, por sus evidentes efectos negativos sobre la libre competencia, al establecer limitaciones en la oferta de servicios en el mercado, que sólo bajo excepcionales circunstancias podrían estar justificadas.**

En concreto, ya en el año 2009 el CDCA en su “**Informe sobre promoción de la competencia en los Colegios Profesionales de la Comunidad Autónoma de Andalucía**”, consideraba que, en relación con las reservas de actividad, “sólo en casos excepcionales el interés general puede justificar que una profesión sólo pueda ser ejercida con una titulación concreta y no que este hecho se produzca de forma generalizada como ocurre en la actualidad”.

Dicha consideración se realizaba en consonancia con la postura mantenida por la Autoridad nacional de la competencia (TDC y CNC), que desde el año 1992, venía sosteniendo que “la exigencia de una titulación profesional determinada para el ejercicio de ciertos oficios o actividades representaba una limitación al derecho de la libertad de empresa, que lógicamente reduce la competencia al restringir el número de posibles oferentes, y que sólo podría estar justificada en la medida en que la protección de los usuarios de los servicios afectados aconsejara prohibir el ejercicio de la actividad a quien no tuviera los conocimientos especializados pertinentes”.

En esta misma línea, la CNC en el año 2008 vino a profundizar en la crítica de la creación de reservas de actividad a través de su “**Informe sobre el sector de los servicios y colegios profesionales**”, definiéndolas como prácticas o actuaciones que conducen a que determinados mercados o actividades profesionales queden

² Especialmente relevante en relación al objeto de la consulta formulada;
http://ingenierosdeminas.org/derechos/101124_INFORME%20CNC%20ENERGIA.pdf



reservados a los profesionales que cumplan determinados requisitos de acceso, quedando totalmente cerrados al resto. Y, realizando un análisis crítico de las reservas de actividad, puesto que suponen una restricción a la competencia entre profesionales al delimitar mercados, cada vez más estrechos, en los que sólo pueden actuar unos determinados profesionales y no otros.

Con posterioridad, la CNC ha vuelto a insistir en los efectos negativos para la competencia derivados de la existencia de reservas de actividad en su **“Informe de la CNC sobre Ingenieros de Minas”**, publicado en el año 2010, sosteniendo que la exigencia de una determinada titulación para el ejercicio de una actividad, como en el caso que estaba siendo objeto de análisis, en el que la Administración exigía que los proyectos de instalaciones energéticas fueran firmados por Ingenieros Industriales, “constituía una barrera al acceso a dicha actividad, que limitaba a una parte de los posibles participantes el ejercicio de su actividad en un determinado mercado para privilegiar a otros”. Concluyendo la CNC que *“la negativa de determinadas Administraciones Públicas a autorizar proyectos energéticos que no hubiesen sido firmados por Ingenieros industriales estaba generando una reserva de actividad que constituía un grave obstáculo a la competencia”*. Y, en base a ello, recomendaba a las Administraciones Públicas que “el criterio adecuado con el que la Administración debe valorar la capacidad de un profesional para la firma de proyectos energéticos es su competencia técnica, debidamente acreditada, dado que de acuerdo con la normativa vigente, el colectivo de Ingenieros de Minas goza de la capacidad necesaria para la planificación, realización y gestión de proyectos de instalaciones energéticas. La jurisprudencia ha reconocido así mismo la capacitación de dicho colectivo para firmar los proyectos energéticos”.

Por otra parte, hay que tener presente que la utilización o interpretación del término “técnico competente” no ha estado exento de ciertas controversias en las Administraciones Públicas, precisamente ante la falta de concreción en la legislación española sobre el concepto de técnico competente y sobre las atribuciones profesionales de las diferentes titulaciones técnicas. Lo que ha motivado con frecuencia que tales conflictos se hayan resuelto en sede judicial, existiendo multitud de sentencias y líneas jurisdiccionales, cuya doctrina no ha sido uniforme. Así se recoge en la **Resolución S/02/2012, del CDCA, sobre el asunto “Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos”**, cuando señala que *“(…) la continua utilización de expresiones como “el técnico competente” ha dado lugar a una gran litigiosidad en la materia, que se ha interpretado en sede judicial como una evidente voluntad del legislador de no establecer un monopolio o exclusividad a favor de un determinado profesional permitiendo la intervención de toda profesión titulada que garantice la formación técnica necesaria para la realización de un proyecto.”*. En esta misma línea, el CDCA en su **Resolución S/09/2014, de fecha 12 de marzo de 2012, sobre el Expte. COAS Y CACOA**, hace referencia a la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2012, en su fundamento de derecho séptimo,



donde el más alto Tribunal pone de manifiesto que la jurisprudencia de esa Sala, relativa a las competencias de las profesiones tituladas, de forma reiterada señala la prevalencia del principio de libertad de acceso con idoneidad sobre el de exclusividad y monopolio competencial. En este caso, la ausencia de una previsión expresa permite una interpretación favorable a la libre competencia, que está sostenida por la neutralidad del término “técnico competente”, por la doctrina del Tribunal Supremo, y por las autoridades de competencia, en lo que se refiere a las habilitaciones profesionales para desarrollar ciertas *funciones*. Por lo que continúa diciendo que la inexistencia de restricción legal no faculta a un colegio profesional a dictar pautas de funcionamiento del mercado, y menos, cuando las mismas excluyen o pueden excluir a profesionales competidores. Las previsiones legislativas no pueden ser reemplazadas legítimamente por decisiones colectivas tomadas por asociaciones de empresarios ni colegios profesionales.

En resumen, esta doctrina jurisprudencial es coincidente con la doctrina recaída sobre la presente materia por las Autoridades de competencia, en relación con situaciones que puedan constituir una reserva de actividad a favor de determinados profesionales o colectivos, por sus evidentes efectos negativos sobre la libre competencia, al establecer limitaciones en la oferta de servicios en el mercado, que sólo bajo excepcionales circunstancias podrían estar justificadas. Y, en este sentido, se ha sostenido la necesidad de romper con la unión automática de una profesión y un título, de tal forma que titulaciones diversas puedan competir en un mismo mercado y se ha advertido sobre la necesidad de que los Colegios Profesionales realicen una interpretación amplia de la normativa, dentro del gran margen de actuación que la Ley de Colegios Profesionales les atribuye. (Véanse, entre otras, las Resoluciones³ del CDCA en la presente materia: Resolución S/12/2014, Inspección Técnica de Edificios de Granada, Resolución S/08/2012, del CDCA, de fecha 15 de marzo de 2012, en el Expte. COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE SEVILLA; Resolución S/09/2014, del CDCA, de fecha 12 de marzo de 2012, Expte. COAS Y CACOA; Resolución S/02/2012, del CDCA, de fecha 6 de febrero de 2012, Expte. CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS; o la Resolución S/03/2012, de fecha 6 de febrero de 2012 (Expte. Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia).

A lo anterior, ha de sumarse que el Gobierno tendrá que continuar la tramitación de la **futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales**, que vendrá a establecer una regulación de las reservas de actividad, y sobre la que ya advertido la CNMC, en su **“Informe sobre el proyecto normativo 110/13 relativo al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales”**, de noviembre de 2013, vendrá a actualizar y mejorar de forma significativa la regulación vigente en determinados aspectos, tales como la previsión de que los requisitos de acceso, como la exigencia de una titulación

³<http://www.juntadeandalucia.es/defensacompetencia/defensa-de-la-competencia/expedientes-y-resoluciones>



concreta u otro tipo de cualificación, se impongan a las actividades profesionales y no a las profesiones. De esta forma, una reserva para una determinada actividad profesional, propia de una profesión concreta, no implica una reserva de actividad para todas actividades propias de dicha profesión, lo que permite que ciertas actividades que pueden ser desempeñadas por diversas profesiones no se vean sujetas a reservas de actividad injustificada. Además, ha de resaltarse que en el referido Anteproyecto de ley está prevista la constitución de un Grupo de trabajo para la determinación de las atribuciones profesionales en el ámbito de la ingeniería y la edificación, lo que podría suponer una buena oportunidad para introducir una reforma procompetitiva en este sector de los servicios profesionales que evite la creación de reservas de actividad injustificadas.

En definitiva, y atendiendo a todas las consideraciones anteriormente expuestas, desde la óptica de competencia, el planteamiento a seguir sería que no debe atribuirse necesariamente a los poseedores de una determinada titulación la reserva de una profesión o actividad profesional específica, salvo que ello esté justificado por criterios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación, en la medida en que dichas actividades, total o parcialmente, puedan ser desarrolladas por otros profesionales, que reúnan la cualificación o capacitación técnica necesaria y suficiente para poder desempeñar dicha actividad.

2. Análisis desde la óptica de competencia, mejora de la regulación económica y unidad de mercado

Los informes de evaluación de edificios están regulados en los artículos 29 y 30, así como en la disposición transitoria segunda y disposición final primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLURU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (anteriormente era por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de regeneración y renovación urbanas, concretamente lo estipulado en sus artículos 4, 6, disposición transitoria 1ª y disposición final 18ª).

Se establece que el IEE contendrá, de manera detallada:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.



En el caso de que las edificaciones cuenten ya con una ITE (antiguas Inspecciones Técnicas de Edificaciones), solamente será necesario disponer de certificación de eficiencia energética (CEE) para que surta los mismos efectos que un IEE.

Por otra parte, y respecto a la **capacitación técnica** para suscribir el IEE, es el artículo 30.1 de la ley antes mencionada, el que señala que:

*“El Informe de Evaluación Técnica 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 dicho técnico. **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...**”*

De lo anterior se desprende, por tanto, que pueden existir otros profesionales habilitados para realizar el IEE, además de los arquitectos y arquitectos técnicos o aparejadores, siempre que se acredite la cualificación necesaria.

Por su parte, según señala la Disposición Final Primera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dicha cualificación y los medios para su acreditación se determinarán mediante Orden del Ministro o Ministra de Industria, Energía y Turismo y del Ministro o Ministra de Fomento.⁴ En la que “*se fijarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación, así como los medios de acreditación*”. Igualmente se remarca que “*A estos efectos se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación*”.

Por último, mencionar que la utilización o interpretación del término “técnico competente” no ha estado exento de ciertas controversias en las Administraciones Públicas, precisamente ante la falta de concreción en la legislación española, lo que ha motivado con frecuencia que tales conflictos se hayan resuelto en sede judicial. No obstante, la doctrina jurisprudencial es coincidente con la doctrina recaída sobre la presente materia por las Autoridades de competencia, en relación con situaciones que pueden constituir una reserva de actividad a favor de determinados profesionales o colectivos, por sus evidentes efectos negativos sobre la libre competencia, al

⁴ No obstante, hay que mencionar que dicha Orden todavía no ha sido dictada.



establecer limitaciones en la oferta de servicios en el mercado, que sólo bajo excepcionales circunstancias podrían estar justificadas.

Sólo citar la reciente Sentencia del Tribunal Supremo (núm. 2765/2006) de fecha 22 de diciembre de 2016 (que nos adjuntan con la consulta) que confirma la posibilidad de acreditar la cualificación profesional para emitir los certificados de competencia energética. Se cita que *“es obvio, por consiguiente, alegan dichas partes, que cualquiera que fuera el resultado del presente pleito, una disposición superior jerárquicamente ha fijado la cuestión debatida, considerando como técnicos competentes para la elaboración de la certificación de eficiencia energética –como parte del Informe de Evaluación del Edificio- a quienes estén 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, cualquiera que sean esos proyectos y obras de entre los contemplados en dicha ley, así como a los que acrediten la cualificación necesaria conforme a los dispuesto en la futura Orden aún no dictada”*.

Por tanto, que se acepta la competencia de técnicos diferentes de aquellos que estén 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 o para la realización de proyectos de instalaciones térmicas, sólo a expensas de una Orden que determine la acreditación de dicha cualificación.

A mayor abundamiento, nos parece interesante, destacar lo señalado en la propia Sentencia, en el sentido de refrendar que en la tramitación del proyecto legislativo impugnado (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios), se tuvo en cuenta una motivación clara en el sentido de favorecer la competencia. Citando textualmente se indica que *“En este sentido se supo de manifiesto la procedencia de que se abriera, en la medida de lo posible, la designación de profesionales que pudieran emitir el certificado, con objeto de favorecer la competencia en ese mercado”*.

Tengase en cuenta que la reserva de actividad actúa como barrera de entrada y limita el número y la variedad de operadores en el mercado asimismo, protege a determinados profesionales (en este caso arquitectos y aparejadores o arquitectos técnicos) frente a la competencia de otros igualmente capacitados para realizar esta actividad y genera múltiples efectos negativos en términos de competencia, eficiencia y bienestar. Por ello, el establecimiento de este tipo de restricciones al desarrollo de esta actividad que sólo en el supuesto de que concurriera una imperiosa razón de interés general estaría justificada⁵.

⁵ Se entiende “razón imperiosa de interés general” de entre las comprendidas 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, es decir, razón definida e



Y, en todo caso, y aún en el supuesto de que concurriera dicha imperiosa razón de interés general, debería haberse optado por el medio menos restrictivo o distorsionador de la actividad económica (siguiendo lo establecido en el artículo 5.2 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado)⁶. Igualmente, se debería haber tenido en cuenta el principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes, que preconiza dicho artículo 5, optando por vincular dicha actividad a la capacitación técnica del profesional actuante y no al de una titulación determinada.

En caso contrario, las autoridades competentes estarían imponiendo un límite a las garantías de las libertades económicas innecesario e injustificado.

Adicionalmente hay que señalar que al amparo de los mecanismos de protección de los operadores económicos establecidos en los artículos 26 y 28 de la Ley de Garantía de Unidad de Mercado (LGUM) hasta la fecha se han tramitado numerosos expedientes de reclamación derivados de actuaciones de las administraciones públicas, en especial administraciones locales, por establecer este tipo de reservas de actividad⁷. En estos expedientes la Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado es contundente cuando señala que la imposición de restricciones de este tipo deberá pasar el test de necesidad y proporcionalidad establecido en la LGUM y que en los casos analizados pudiera entenderse que el mantenimiento de este tipo de restricciones difícilmente sería compatible con el artículo 5 de la LGUM.

Igualmente, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha presentado varias impugnaciones de actos y disposiciones por actos contrarios a la unidad de mercado que tienen que ver con reservas de actividad. En concreto, sobre esta materia, en octubre de 2015 la CNMC recurrió⁸ el Decreto de la Generalitat de Cataluña 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación,

interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de Seguridad Social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural.

⁶ "cualquier límite o requisito establecido..., deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica".

⁷ Otras reclamaciones en el marco de la LGUM sobre cualificaciones profesionales se encuentran disponibles en los siguientes enlaces:

[26.08 CUALIFICACIONES. Licencias segunda ocupación](#)

[26.09 CUALIFICACIONES. Licencias segunda ocupación 2](#)

[26.15 CUALIFICACIONES. Estudios seguridad y salud](#)

[28.34 CUALIFICACIONES. Colegio licencias segunda ocupación](#)

[28.37 CUALIFICACIONES. Licencias segunda ocupación 2](#)

[26.29 ACTIVIDADES PROFESIONALES - informe evaluación edificios](#)

[26.38 ACTIVIDADES PROFESIONALES. Carnet instalaciones térmicas de edificios](#)

[28.69 ACTIVIDADES PROFESIONALES. Evaluación Edificios](#)

[28.77 ACTIVIDADES PROFESIONALES – Informe Evaluación Edificios \(Almería\)](#)

[28.76 ACTIVIDADES PROFESIONALES- Informe de Evaluación de Edificios \(Cádiz\)](#)

[26.89 ACTIVIDADES PROFESIONALES- Informe Evaluación Edificios. País Vasco](#)

⁸ <https://www.cnmc.es/expedientes/um03315>



mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio por establecer que el estado del edificio es preciso un informe firmado por un “técnico competente” entendiéndose como tales de forma exclusiva a arquitectos y arquitectos técnicos. Asimismo, en febrero de 2016, presentó recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional⁹, contra determinados Acuerdos de la Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola (Alicante) por el que se inadmitió un informe de evaluación de edificios para uso residencial por falta de competencia del técnico que lo suscribía al no ser arquitecto o arquitecto técnico.

Por último, en estos momentos la CNMC está tramitando la impugnación de varias resoluciones en esta materia, emitidas por el Ayuntamiento de Bilbao¹⁰ así como por el Instituto Gallego de la Vivienda¹¹.

A modo de conclusión:

La exigencia de una titulación concreta para elaborar los 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 y en el sentido en el que se aplica la normativa de defensa de la competencia.

Dicha restricción debería de encontrarse motivada en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general tal y como se ha señalado con anterioridad y, en todo caso, deberá estar razonada la proporcionalidad en relación con esa razón invocada, justificándose la inexistencia de otro medio menos restrictivo o distorsionador de la actividad afectada (en este caso la emisión de los IEE).

Incluso, en el caso de que se hubiese incurrido en una razón imperiosa de interés general, debería haberse optado por vincular la misma a una capacitación técnica del profesional y no a una titulación concreta.

A este respecto, se recuerda la doctrina del Tribunal Supremo según la cual la determinación del técnico competente ha de efectuarse teniendo en cuenta el proyecto

⁹ Interposición Recurso contencioso-administrativo - Especial -unidad de mercado- contra el Acuerdo de la Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Pola (Alicante) de 23 de octubre de 2015, confirmado mediante Acuerdo posterior de 27 de noviembre de 2015, por los que se inadmitió un informe de evaluación de edificios para uso residencial por falta de competencia del técnico que lo suscribía. <https://www.cnmc.es/expedientes/um00716>

¹⁰ Resolución de octubre de 2016, del Ayuntamiento de Bilbao por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Bizkaia en la que se denegó la admisión de las Inspecciones Técnicas de Edificios suscritas por ingenieros industriales por no considerarlos técnicos competentes. <https://www.cnmc.es/expedientes/um14716>

¹¹ Se trata de Resoluciones en las que se deniega la subvención para la rehabilitación presentada por varias comunidades de propietarios de La Coruña. En concreto, la reclamante, ingeniero técnico industrial, señala que las resoluciones denegatorias se fundamentan en que el informe de evaluación del edificio que se ha de acompañar a la solicitud no está firmado por técnico competente. https://www.cnmc.es/listado/informes-unidad-de-mercado?tipo_actuacion=1257



concreto de que se trate y el nivel de conocimientos correspondiente a cada profesión. De manera que 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 o trabajo de que se trate.

En definitiva, por todo lo anterior, desde el punto de vista de la competencia, mejora de la regulación y unidad de mercado, sería necesario que la Gerencia de Urbanismo de Sevilla tenga a bien en admitir los informes de evaluación de edificios para edificios residenciales, suscritos por los ingenieros técnicos industriales y graduados en ingeniería por entenderse que estos profesionales se encontrarían capacitados para la emisión de los mismos.

Por último, conviene precisar que las respuestas efectuadas por esta ADCA a las consultas formuladas de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 d) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía, no pueden considerarse en ningún caso como vinculantes, de tal modo que el contenido de las respuestas emitidas tiene exclusivamente por objeto proporcionar información general sobre los procedimientos y normativa vigente en materia de defensa de la competencia en relación con la cuestión planteada, no pudiendo considerarse en ningún caso como vinculante para esta ADCA.



Sevilla, 28 de septiembre de 2017