

## **Sentencia 143/2017 de 14 de diciembre del Tribunal Constitucional, 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**

---

El Tribunal Constitucional ha dictado sentencia nº 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 (publicada en el BOE de 17 de enero de 2018), por la que resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Generalitat de Cataluña, en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de Rehabilitación, Renovación y Regeneración Urbanas.

La sentencia, declara la inconstitucionalidad y la nulidad de varios preceptos de la citada Ley 8/2013 de 26 de junio y también de otros preceptos del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto reproducen el contenido de los preceptos declarados inconstitucionales de aquella Ley.

El objeto del presente informe, se concreta en exponer el contenido de la sentencia del TC y los preceptos que han sido declarados inconstitucionales y nulos, centrándonos en lo que afectan a los informes de evaluación de edificios de los citados textos normativos (i); el alcance de la sentencia, en cuanto a la inconstitucionalidad de tales preceptos (ii); la situación normativa en que queda la regulación de los informes de evaluación de edificios o inspecciones técnicas de edificios, con especial consideración de las normativas autonómicas al respecto (iii); y por último el régimen de las competencias profesionales para emitir informes de evaluación de edificios o inspecciones técnicas de edificios (iv).

Se desarrollan a continuación, los aspectos reseñados.

**1.- La declaración de inconstitucionalidad de la regulación de los informes de evaluación de edificios en las Leyes estatales: Ley 8/2013 de 26 de junio y Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.**

La sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 del TC, ha estimado en parte el recurso de inconstitucionalidad que había sido interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña, sobre varios preceptos de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Centrándonos en los preceptos de dicha Ley 8/2013 de 26 de junio, referidos a la regulación de los informes de evaluación de edificios, el Tribunal Constitucional declara la inconstitucionalidad y nulidad de los siguientes preceptos:

- a) Los apartados segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del artículo 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio. Declaración de inconstitucionalidad que se extiende a los apartados segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por cuanto señala la sentencia estos últimos preceptos reproducen los preceptos mencionados de la Ley 8/2013.

Esta declaración de inconstitucionalidad y nulidad de dichos preceptos, se refiere a los que en dicha normativa estatal se regula el informe de evaluación de edificios y en particular, al contenido del referido informe (que comprende la evaluación del estado de conservación del edificio; de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad; y la certificación de la eficiencia energética del edificio).

También se regulaba en estos apartados tanto del artículo 4 de la Ley 8/2013 como del artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015, aspectos la obligación de los propietarios de inmuebles de aportar informes de evaluación de edificios cuando sean requeridos; su eficacia; periodicidad y consecuencias del incumplimiento de dicho deber.

Ha de reseñarse que el apartado 1 del artículo 4 de la citada Ley 8/2013 que luego reproduce el apartado 1 del artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015, no ha sido declarado inconstitucional ni por tanto anulado.

El texto que queda vigente, se refiere a la potestad de "la Administración competente de requerir a los propietarios de inmuebles, ubicados en

edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva para que acrediten la situación en que se encuentra aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética de los mismos”.

- b) El artículo 6 de la Ley 8/2013 y artículo 30 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Estos preceptos normativos, se refieren a la capacitación para el informe de evaluación de los edificios. Se establece la prescripción de que 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” y añade el apartado 1 de tales preceptos que “o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del informe”, haciendo una remisión a la posibilidad de que a través de una orden de los Ministerios de Industria y Fomento, se puedan establecer otras cualificaciones para suscribir los informes de evaluación de edificios.

- c) La disposición transitoria primera y la disposición final decimoctava de la Ley 8/2013, así como la disposición transitoria segunda y la disposición final primera del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Estos preceptos anulados, se referían en ambas disposiciones legales, al calendario para realizar los informes de evaluación de edificios, según la antigüedad de los mismos, y a las cualificaciones requeridas para suscribir los informes, estableciéndose que a través de una Orden conjunta de los Ministerios de Industria y de Fomento, se determinarían las cualificaciones requeridas para suscribir dichos informes, teniendo en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de formación.

Por tanto, los preceptos normativos que se han detallado de las referidas disposiciones legales, han quedado anulados, es decir, en terminología de la propia doctrina del Tribunal Constitucional “expulsados del ordenamiento jurídico”, perdiendo su eficacia y vigencia.

## **2.- La fundamentación de la sentencia del Tribunal Constitucional.**

La sentencia que se está analizando del TC, sentencia 143/2017, es una sentencia que resuelve una controversia competencial. es decir, la cuestión que se dilucidaba en la sentencia era esencialmente si la materia relativa a la regulación de las evaluaciones de los informes de evaluación de edificios, podía ser objeto de regulación por el Estado, en virtud de sus títulos competenciales conforme a la Constitución; o si -como sostenía la Generalitat de Cataluña- se trata de una materia competencia propia de las Comunidades Autónomas.

Así pues, ha de quedar claro que no se cuestiona la regulación sustantiva y de que puedan existir instrumentos como los informes de evaluación de edificios (IEEs) o informes de inspecciones técnicas de construcciones (ITEs), como una competencia de las Administraciones Públicas, que se enmarca en cuanto al deber de conservación de los edificios que corresponde a sus propietarios y titulares.

El TC, en esta sentencia, analiza el contenido de los informes de evaluación de edificios. Precisa que hay tres evaluaciones o tres contenidos, ya que comprende:

*"i) la evaluación del estado de conservación del edificio, esto es, la comprobación del cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de los edificios que forman parte del deber de conservación de las edificaciones (art. 3.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (RCL 1999, 2799) , de ordenación de la edificación, y artículo 1 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (RCL 2006, 655 y RCL 2008, 194) , por el que se aprueba el Código técnico de la edificación (RCL 2006, 655 y RCL 2008, 194)); ii) la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables, requisito exigido por la Ley 26/2011, de 1 de agosto (RCL 2011, 1517, 1831) , de adaptación normativa a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, para que las condiciones básicas de accesibilidad sean exigibles a los edificios ya existentes, en el plazo por ella establecido, pasando a formar parte del deber de conservación del propietario y iii) y en ello se distingue del informe regulado en el citado Real Decreto-ley, debe incorporar el certificado de eficiencia energética (art. 4.2) regulado por el [Real Decreto 235/2013, de 5 de abril \(RCL 2013, 559, 775\)](#) , por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios".*

Añade luego la sentencia que de estas tres evaluaciones que componen el informe de evaluación sólo una, el certificado de eficiencia energética tiene relación o incidencia con el medioambiente y la energía. Por ello "podría inscribirse en los títulos competenciales del art 109.1.23 -legislación básica

sobre protección del medioambiente- y 149.1.25 CE -bases del régimen energético-”.

Despeja así la primera cuestión el TC en el sentido de que al certificado de eficiencia energética puede ser regulado por el Estado porque se enmarca dentro de los referidos títulos competenciales. Ahora bien, el certificado de eficiencia energética, tiene su regulación sustantiva, propia e independiente en el RD 235/2013, que traspuso la Directiva 2002/91/CE.

Y añade el Tribunal Constitucional, que tendría competencia “para regular la certificación de eficiencia energética” y también la tiene para integrarla en el informe de evaluación.

A continuación, el Tribunal Constitucional, en esta sentencia y en el mismo Fundamento Jurídico Quinto, señala de manera expresa:

*“Pero ni el título competencial del artículo 149.1.23 CE, ni el del artículo 149.1.25 CE amparan, dados sus contenidos, los otros dos aspectos del informe impugnado, esto es, la evaluación del estado de conservación del edificio y de las condiciones de accesibilidad. En definitiva, si bien la certificación de eficiencia energética está amparada por los títulos competenciales del artículo 149.1.23 y 25 CE, no lo están, sin embargo, las otras dos evaluaciones que el informe incorpora (así, STC 5/2016 (RTC 2016, 5) , FJ 4, respecto a la imposibilidad de incardinar en el artículo 149.1.23 CE la inspección técnica de edificios regulada en el Real Decreto-ley 8/2011 (RCL 2011, 1309, 1356))”.*

Y para estos dos contenidos o evaluaciones del informe (el estado de conservación del edificio y las condiciones de accesibilidad), tampoco existirían títulos competenciales para el Estado, conforme a los artículos 149.1.1 (regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de todos los derechos); y artículo 149.1.13 (bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica). Con respecto a este último título, destaca la sentencia del TC que las evaluaciones de los edificios “no tienen una incidencia directa sobre la actividad económica general”, ni se trata de “un criterio global de ordenación de un sector económico concreto”.

Conforme a estos razonamientos y consideraciones, es claro el Tribunal Constitucional al decir:

**“En conclusión, salvo lo dispuesto en el artículo 4.1, el Estado no ostenta título competencial alguno que le permita imponer la evaluación del estado de conservación de los edificios y del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad que, junto a la**

***certificación de eficiencia energética, integran el contenido del informe de evaluación de edificios en los términos y con el contenido previstos en la de la Ley 8/2013”.***

En consecuencia, el Tribunal Constitucional en esta sentencia, consolida plenamente la doctrina que tuvo su precedente en la sentencia del mismo TC 5/2016 de 21 de enero, que ya declaró inconstitucionales los artículos 21 y 22 del RD-Ley 8/2011 de 1 de julio, que regulaba las inspecciones técnicas de edificios (ITEs) y cuya disposición constituye el precedente normativo anterior inmediato a la Ley 8/2013 de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que precisamente derogó aquellos preceptos legales.

Y en aquella sentencia 5/2016 de 21 de enero, el TC había dicho que las ITEs eran técnicas o instrumentos “propiamente urbanísticos” y que “son pues, preceptos que se incardinan con claridad en la materia de Urbanismo, que es competencia de las Comunidades Autónomas que a estas corresponde ordenar, sin que los artículos 149.1.13 y 23 CE, otorguen al Estado cobertura para proceder al establecimiento de previsiones sobre requisitos, características y plazos de la actividad inspectora”.

Se consolida como decimos esta doctrina constitucional.

Ha de precisarse que la sentencia del TC, señala que “cuando de conformidad con la normativa autonómica y municipal exista un informe de inspección técnica que permita evaluar el estado de conservación del edificio y de las condiciones básicas de accesibilidad, se podrá complementar con la certificación de eficiencia energética del edificio y surtirá los mismos efectos que los informes de evaluación regulado por los preceptos impugnados”.

Por ello, la sentencia declara que **“salvo la certificación de eficiencia energética del edificio, el resto de contenidos del informe es susceptible de ser reemplazado por el informe de inspección técnica, que, conforme al a doctrina de la STC 5/2016, corresponde regular a las Comunidades Autónomas”.**

Y la primera consideración que ha de efectuarse es que los informes de evaluación de edificios (IEEs) y las inspecciones técnicas de edificios (ITEs) son materia propia competencial de las Comunidades Autónomas y a las mismas corresponde su regulación, sin que el Estado tenga título competencial para regular dichas materias.

En consecuencia, queda así esclarecida y resuelta la controversia competencial en virtud de esta doctrina constitucional.

Naturalmente las ITEs y las IEEs no han desaparecido de nuestro ordenamiento jurídico. Lo que hace la sentencia del TC es declarar inconstitucionales y nulos los preceptos de dichas normas estatales que las regulaban.

La regulación normativa de las ITEs y las IEEs encuentran ahora su clarificación normativa en el sentido de que habrá que estar a la regulación propia de cada Comunidad Autónoma sobre esta materia.

### **3.- Situación normativa en la queda la inspección de técnica de los edificios (ITEs) y los informes de evaluación de edificios (IEEs) después de la sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre de 2017, con especial consideración en las normativas autonómicas en esta materia.**

La primera consideración que debe efectuarse en este punto, es que no se va a producir ningún vacío normativo después de la sentencia 143/2017 del Tribunal Constitucional.

Con la denominación de inspecciones técnicas de edificios o bien informes de evaluación de edificios, podemos decir que prácticamente el conjunto de las Comunidades Autónomas tienen -en mayor o menor medida- una regulación normativa de esta materia. Tal vez, la excepción sea la Ciudad Autónoma de Ceuta que aún no dispone de una normativa propia específica al respecto y que ha venido siendo reclamada de manera insistente por el propio Colegio Oficial de Arquitectos de Ceuta.

Como anexo a este informe, se efectúa una relación detallada del conjunto de dichas normas autonómicas de las distintas Comunidades Autónomas.

Lo que interesa ahora destacar, es que esta regulación autonómica es ciertamente heterogénea y no tiene el mismo nivel de contenido y desarrollo.

Así, podemos efectuar un diagnóstico clasificatorio en tres bloques de normativa autonómica:

- a) Regulaciones autonómicas con un grado muy completo de desarrollo normativo propio y específico, aludiendo a las inspecciones técnicas o a los informes de evaluación de edificios. Cabe citar así la normativa del País Vasco, que se contiene en el Decreto 241/2012 de 21 de noviembre; de la Comunidad Autónoma de Cataluña, esencialmente el Decreto 67/2015 de 8 de mayo; Decreto 103/2016 de 24 de octubre, de la Comunidad de Madrid, que regula el informe de evaluación de edificios y crea el registro integrado único de dichos informes; del Principado de

Asturias, con una norma reciente, aprobada por Decreto 29/2017 de 17 de mayo, con la particularidad de que hace referencia ya a la anterior sentencia del TC 5/2016 -antes comentada- y por tanto tiene en cuenta la doctrina constitucional. Y el Reglamento de conservación, rehabilitación, inspección técnica y estado ruinoso de las edificaciones, aprobado por Decreto de 12 de agosto de 2013 de la Ciudad Autónoma de Melilla.

- b) Normativas autonómicas que regulan la inspección técnica de edificios en las respectivas normas urbanísticas, como un contenido de las mismas. Estas regulaciones se refieren a las inspecciones técnicas de edificios como una materia propia de las normas urbanísticas. Cabe citar así la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 156); la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que en su artículo 180 regula la inspección periódica de edificaciones; el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, que en su artículo 160 se refiere a la inspección periódica de edificaciones; la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, que regula la inspección técnica de edificaciones en su artículo 269. Y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero modificado por Decreto 6/2016 de 3 de marzo, que en sus artículos 315 a 318<sup>ter</sup>, regula de forma detallada la inspección técnica de los edificios.
- c) El último bloque normativo, a estos efectos clasificatorios, vendría constituido por aquellas normas autonómica que en gran medida lo que hacen es desarrollar las normas estatales, en aspectos de procedimiento y en cuanto a su regulación sustantiva, se remiten a la normativa estatal. En particular, mencionan la Ley 8/2013 y el Real Decreto Legislativo 7/2015. Así, por ejemplo, el Decreto 73/2017 de 6 de junio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que regula especialmente el registro de los informes de evaluación de edificios; el Decreto 1/2014 de 9 de enero, del a Comunidad Autónoma de Cantabria, que regula las condiciones y crea las condiciones del registro de las evaluaciones de edificios; el Decreto 11/2015 de 11 de marzo, de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, que regula informe de la evaluación de edificios y crea el Registro de informes de evaluación de edificios; Decreto 34/2015 de 13 de marzo de la Región de Murcia, que regula el informe de evaluación de edificios y crea el Registro de informes de la evaluación de edificios; el Decreto 17/2016 de 8 de abril, de las Islas Baleares, que crea y regula el Registro de informes de evaluación de edificios; el Decreto Foral 108/2014 de 12 de noviembre, que regula el informe de evaluación de los edificios del Gobierno de Navarra; Orden de 9 de marzo de 2015 de la Comunidad Autónoma de Galicia, que regula las bases subvenciones y ayudas a la implantación del informe de la evaluación de edificios.



Hemos efectuado esta descripción analítica de los distintos niveles de desarrollo normativo de la regulación de las inspecciones técnicas de edificios y de evaluación de los edificios, con el conjunto de las Comunidades Autónomas deberán efectuar un análisis del impacto normativo de la sentencia del TC, en la medida en que algunas de dichas regulaciones normativas se precisarán adaptaciones y desarrollos normativos más completos, teniendo en cuenta que ahora han quedado anulados los preceptos de la regulación estatal sobre los informes de evaluación de edificio.

Ello requerirá una tarea de análisis de las distintas normas autonómicas sobre la materia y en su caso efectuar las adaptaciones o implantación de nueva normativa que sea precisa para establecer una adecuada regulación de esta materia.

Del conjunto del análisis efectuado, como ya anticipamos, cabe decir con la excepción reseñada de la Ciudad Autónoma de Ceuta, todas las Comunidades Autónomas tienen disposiciones normativas que regulan esta materia. Y a partir de ahora es el derecho aplicable vigente sobre la inspección técnica de edificios y de evaluación de edificios.

En consecuencia, **la sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre, no incide ni afecta en modo alguno, en el ámbito de las regulaciones autonómicas de las distintas Comunidades Autónomas que tengan establecida la regulación y obligación de la emisión de los informes de inspecciones técnicas de edificios (ITEs) o informes de evaluación de edificios (IEEs)**. Estas normas quedan plenamente subsistentes y vigentes. Todo ello, sin perjuicio de la competencia de cada una de tales Comunidades Autónomas para efectuar las adaptaciones, modificaciones o nuevas regulaciones normativas que estimen oportunas.

#### **4.- Régimen de las competencias profesionales para emitir informes de evaluación de edificios o inspecciones técnicas de edificios.**

Una consideración final ha de efectuarse en relación sobre las competencias profesionales para la emisión de los ITEs o IEEs.

La sentencia del Tribunal Constitucional -que se analiza en este informe-, declara inconstitucionales y nulos, como ya vimos, el artículo 6 de la Ley 8/2013 y el artículo 30 del Real Decreto Legislativo 7/2015. Estos preceptos normativos se referían a la capacitación, es decir, a la competencia profesional para emitir los informes de evaluación de edificios. Y determinaban dicha competencia conforme a la Ley 38/199, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), que establece las

titulaciones académicas profesionales y habilitantes para la dirección de proyectos y dirección de ejecución de obras de edificación.

La sentencia del TC justifica la inconstitucionalidad de tales preceptos, por conexión con la inconstitucionalidad el artículo 4 de la Ley 8/2013. No se efectúa el TC mayores comentarios o consideraciones sobre los preceptos mencionados que regulan la competencia profesional para emitir los informes de evaluación de edificios.

Ahora bien, la pérdida de vigencia y nulidad de tales preceptos de la normativa estatal, en modo alguno significa que se pueda producir alguna afectación que tenga alguna repercusión en la determinación de esta cuestión.

En este aspecto, debe dejarse claro que mantiene plena vigencia la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, contenida entre otras en las sentencias de 9 de diciembre de 2014 (RJ 2014/6520) y 25 de noviembre de 2015 (RJ 2015/5928), que establecen de manera concluyente - analizando las inspecciones técnicas de edificios reguladas en las ordenanzas municipales-, que en esta materia es la LOE la que determina la habilitación profesional para emitir las ITEs o IEEs, señalando al respecto el Tribunal Supremo en la primera de las sentencias citadas que reproduce la segunda de las sentencias mencionadas, que:

*"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".*

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**".

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 facultados 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".*

Esta doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo ha sido seguida por numerosas sentencias de Tribunales Superiores de Justicia (entre otras muchas, sin ánimo exhaustivo, sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 25 de febrero de 2016; Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha de 18 de enero de 2016; Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 30 de junio de 2015; Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 22 de enero de 2015 y Tribunal Superior de Justicia de La Rioja de 29 de enero de 2015).

Cabe efectuar, las siguientes **conclusiones**:

1. La sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre, ha declarado la inconstitucionalidad y nulidad de:
  - Los apartados segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del artículo 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio. Y los apartados segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
  - El artículo 6 de la Ley 8/2013 y artículo 30 del Real Decreto Legislativo 7/2015.
  - La disposición transitoria primera y la disposición final decimoctava de la Ley 8/2013, así como la disposición transitoria segunda y la disposición final primera del Real Decreto Legislativo 7/2015.
2. Ello significa que la regulación que se contenía en dichas disposiciones legales de carácter estatal, ha quedado sin vigencia en cuanto a la regulación de los informes de evaluación de edificios.
3. El Tribunal Constitucional no ha anulado el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 8/2013 y apartado 1, del artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre. Queda en vigor, por tanto, la potestad que tienen las Administraciones competentes de requerir a los propietarios de inmuebles de edificaciones de vivienda colectiva, para que acrediten la situación de dichos inmuebles en cuanto a la conservación del edificio; cumplimiento de normativa vigente sobre accesibilidad universal y sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.
4. La declaración de inconstitucionalidad y nulidad de dichos preceptos legales deriva y se fundamenta en una cuestión estrictamente de controversia competencial, es decir, la sentencia del TC lo que ha dirimido es si el Estado tenía títulos competenciales para regular la materia de los informes de evaluación de edificios o tal competencia es propia de las Comunidades Autónomas. Por tanto, los informes de evaluación de edificios e inspecciones técnicas de edificios, pueden regularse a través de las normativas autonómicas en los términos que ahora concretamos. La sentencia del TC, lo que ha resuelto es una cuestión estrictamente competencial, pero no se cuestiona la posibilidad de que esta materia tenga su regulación propia por parte de las Comunidades Autónomas, como expresamente declara la sentencia.
5. La mencionada controversia competencial, la resuelve la sentencia del Tribunal Constitucional en los siguientes términos:

**“En conclusión, salvo lo dispuesto en el artículo 4.1, el Estado no ostenta título competencial alguno que le permita imponer la evaluación del estado de conservación de los edificios y del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad que, junto a la certificación de eficiencia energética, integran el contenido del informe de evaluación de edificios en los términos y con el contenido previstos en la de la Ley 8/2013”.**

6. **La sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre, no incide ni afecta en modo alguno, en el ámbito de las regulaciones autonómicas de las distintas Comunidades Autónomas que tengan establecida la regulación y obligación de la emisión de los informes de inspecciones técnicas de edificios (ITEs) o informes de evaluación de edificios (IEEs), por ello, siguen vigentes todas las obligaciones que establezcan dichas normativas en orden a la emisión de los referidos informes.** En todo caso, las menciones que en dicha normativa autonómica se contengan a preceptos de la normativa estatal reguladora de las evaluaciones de edificios que han sido declarados inconstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, deben entenderse sin vigencia, como consecuencia de dicha declaración de inconstitucionalidad.
7. Los informes sobre inspecciones técnicas de edificios, vienen a ser equivalentes a los informes de evaluación de edificios, que se podrán complementar incluyendo la certificación energética del edificio.
8. La sentencia del TC reafirma la plena competencia que tienen las Comunidades Autónomas para regular esta materia y por tanto serán las mismas, efectuando un análisis de sus normativas, puedan efectuar adaptaciones, modificaciones o nuevos desarrollos normativos a la vista de la situación creada por la sentencia del Tribunal Constitucional.
9. La sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017 no incide ni altera el régimen de la **competencia profesional para emitir los ITEs o IEEs**, que está establecida en la doctrina del Tribunal Supremo, contenida entre otras en las sentencias de 9 de diciembre de 2014 (RJ 2014/6520) y 25 de noviembre de 2015 (RJ 2015/5928), que declaran de manera concluyente -analizando las inspecciones técnicas de edificios reguladas en las ordenanzas municipales-, que en esta materia es la LOE la que determina la habilitación profesional para emitir las ITEs o IEEs. **Por tanto, los técnicos competentes para emitir informes de inspección técnica de construcciones o de evaluación de edificios, son aquellos que ostenten las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la realización de proyectos y la dirección de obras o dirección de ejecución de obras de los**

**edificios, según sus usos y en función de lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.** Los arquitectos tienen plena competencia al respecto, para emitir estos informes en toda clase de edificios. Las diversas Ingenierías en esta materia sólo tienen competencia en el ámbito de su especialidad respectiva y según los usos de cada edificio.

Madrid, 2 de febrero de 2018

Asesoría Jurídica CSCAE

#### ANEXO

1. **Comunidad Autónoma del País Vasco.** Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, que Regula la inspección técnica de edificios.
2. **Comunidad Autónoma de Madrid.** Decreto 103/2016, de 24 de octubre, que Regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y crea el Registro Integrado Único de los Informes de Evaluación de los Edificios.
3. **Comunidad Autónoma de Cataluña.** 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.
4. **Comunidad Autónoma de Asturias.** 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.
5. **Ciudad Autónoma de Melilla.** Reglamento de conservación, rehabilitación, inspección técnica y estado ruinoso de las edificaciones, aprobado por Decreto de 12 de agosto de 2013.
6. **Comunidad Autónoma de Valencia.** Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Artículo 180).
7. **Comunidad Autónoma de Aragón.** Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (artículo 260).
8. **Comunidad Autónoma de las Islas Canarias.** Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (artículo 269).

9. **Comunidad Autónoma de Castilla y León.** Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 6/2016 de 3 de marzo (Artículos 315 a 318<sup>ter</sup>).
10. **Comunidad Autónoma de Extremadura.** 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.
11. **Comunidad Autónoma de Cantabria.** Decreto 1/2014, de 9 de enero, Regula las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio en Cantabria.
12. **Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.** 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.
13. **Comunidad Autónoma de Murcia.** 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.
14. **Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.** Decreto 17/2018, de 8 de marzo, Crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios.
15. **Comunidad Autónoma Navarra.** de Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, Regula el informe de evaluación de los edificios.
16. **Comunidad Autónoma de Galicia.** 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.