

## NOTA DE PRENSA

### **La CNMC publica su Informe sobre posibles reservas de actividad en la actividad de Evaluación de Edificios contemplada en la regulación urbanística**

- El objetivo del informe es valorar, desde la óptica de la competencia efectiva y la regulación económica eficiente, si resulta procedente la interpretación realizada de la figura del “técnico competente” para la realización de evaluaciones de edificios.

**Madrid, 19 de enero de 2015.-** La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha publicado su “Informe sobre posibles reservas de actividad en el Informe de Evaluación de Edificios”.

La reserva a arquitectos y arquitectos técnicos de la capacidad de realizar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) supone la atribución de la competencia exclusiva a una parte reducida del conjunto de profesionales competentes. Ello constituiría una restricción a la competencia efectiva en el mercado de servicios profesionales.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), establece para los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, la obligatoriedad de cumplimentar el IEE. Este informe 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 dichos técnicos.

La CNMC señala al respecto que en la Ley 8/2013 se considera técnico facultativo competente a quien esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe. Partiendo de que la LOE no regula la actividad de evaluación de edificios sino de proyección o construcción de los mismos (el proceso de la edificación), todos los que cuenten con el título profesional que dicha norma reseña (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico) podrían ejercer libremente esta actividad.

El informe de la CNMC se centra en analizar una situación fáctica en virtud de la cual, por vía interpretativa, la Administración General del Estado estaría atribuyendo la capacidad para realizar el IEE en exclusiva, a arquitectos y arquitectos técnicos.

*Reproducción permitida solo si se cita la fuente.*

Para más información: Tel.+34 91 787 22 04 <http://www.cnmc.es> Correo electrónico: <mailto:prensa@cnmc.es>

Cualquier interpretación restrictiva a este respecto, como la que aparentemente se ofrece en la web informativa del Ministerio de Fomento, suscita a la CNMC las siguientes reflexiones:

- La reserva a arquitectos y arquitectos técnicos de la actividad del Informe de Evaluación de Edificios de los edificios supone la atribución de la competencia exclusiva para la realización de dicho informe a una parte reducida del conjunto de profesionales competentes para ello y constituye, por tanto, una restricción a la competencia efectiva en el mercado de servicios profesionales.
- Tras la transposición en España de la Directiva 2006/123/CE relativa a los servicios en el mercado interior, el establecimiento y el mantenimiento de reservas de actividad a ciertos profesionales ha de justificarse a partir de una razón imperiosa de interés general, a la luz de los principios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad, y ello en la medida en que no se encuentren expresamente prohibidas.
- La referencia que desde la LRRR se hace en lo que respecta a la competencia para los informes de evaluación de edificios a la LOE en materia de títulos habilitantes no ha de entenderse como limitativa. Ello se debe a que los IEE no tienen la naturaleza de proyectos de obras (como se indica en la LOE respecto de los proyectos de edificación) y mucho menos de dirección de obras o dirección de ejecución de obras, sino que únicamente se refiere a los títulos que, en todo caso, han de habilitar para realizar la actividad profesional de evaluación de edificios. Esta actividad ha de considerarse distinta de las tres categorías de actividades mencionadas (redacción de proyectos, dirección de obras y dirección de ejecución de obras) reguladas por la LOE.
- No se debe considerar sin más que en la LRRR se produce una identificación entre dichas actividades del proceso de edificación y la de los informes de evaluación de edificios, pues se trata de actividades profesionales distintas. Por el contrario, el Informe de Evaluación de Edificios no tiene la naturaleza de proyecto de edificación (pues recae sobre una edificación ya ejecutada y terminada), por lo que no se puede asumir sin más que se ha de contar para su realización con la misma titulación que se necesita para llevar a cabo cada tipo de proyecto de edificación en función del uso del inmueble, de forma que queden vedadas las actividades de cada tipo de evaluación (o documentos análogos) en función del proyecto de edificación que la titulación ostentada permite firmar.
- Adicionalmente, a nivel reglamentario, en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, se emplea la expresión “técnico competente” para referirse a los profesionales que pueden llevar a cabo la actividad de evaluación de edificios, sin establecer discriminaciones entre los mismos.

*Reproducción permitida solo si se cita la fuente.*

- Cabe recordar que la Autoridad de Competencia se ha pronunciado en diversos informes sobre el mercado de servicios profesionales y las posibles reservas de actividad existentes (Informe de Colegios de 2012). Cabe citar igualmente la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo relativa a las competencias de las profesiones tituladas. La sentencia de 24 de mayo de 2011 (RJ\2011\5037) afirma que la regla general sigue siendo la de rechazo de esa exclusividad, pues frente al principio de exclusividad debe prevalecer el de libertad con idoneidad.

En definitiva, la CNMC recomienda una interpretación de las normas que favorezca la competencia efectiva entre los profesionales con la capacidad técnica suficiente para realizar la actividad. Además sugiere que en el desarrollo reglamentario de la LRRR se tenga en cuenta que pueden existir técnicos competentes para ejercer esta actividad que no guarden relación directa con el ámbito de la edificación (en términos de identificación con las tres actividades de la LOE propias del proceso de la edificación).

La CNMC es el organismo independiente regulador de los mercados y que garantiza y promueve una competencia efectiva. Este informe se emite a solicitud del Consejo General de Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales, en ejercicio de las competencias de la CNMC en aplicación del artículo 5.2 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.