

A. La inspección en materia de vivienda*

Dr. Francisco Javier Galicia Mangas
Profesor asociado Derecho Administrativo
Universidad de Zaragoza
fgalicia@unizar.es

Resumen: *Este capítulo tiene por objeto mostrar la labor que desempeña la inspección de viviendas y edificaciones en la protección de bienes jurídicos relevantes como la seguridad e integridad de las personas, la garantía de los derechos de los ciudadanos en el uso y disfrute de una vivienda, o el cuidado del medio ambiente, entre otros. La evolución normativa en este campo nos ha llevado desde el deber básico de conservación, propio del Derecho privado, a la intervención administrativa a través de la inspección técnica de las edificaciones (ITE), centrada principalmente en el estado de conservación de los edificios. Posteriormente, se ha llegado al denominado Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), que incluye asimismo el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal y*

* Este trabajo se enmarca en las actividades realizadas por el autor dentro del Grupo ADESTER (Administración, Economía, Sociedad y Territorio) reconocido por el Gobierno de Aragón (proyecto S22_23R).



la valoración del grado de eficiencia energética. La competencia en la materia pertenece fundamentalmente a las Comunidades Autónomas, si bien la labor se desarrolla en colaboración con las Administraciones locales. La inspección se realiza mayoritariamente sobre viviendas de uso residencial colectivo, de más de cincuenta años de antigüedad, y con una periodicidad de diez años. La labor inspectora es desarrollada, en este caso, por técnicos facultativos competentes o entidades de inspección registradas.

Palabras clave: *Inspección técnica de las edificaciones (ITE); Informe de evaluación de los edificios (IEE).*

Abstract: *This chapter aims to show the work of housing and building inspection in the protection of relevant legal assets such as the safety and integrity of people, the guarantee of citizens' rights in the use and enjoyment of housing, or environmental protection, among others. The development of legislation in this field has led us from the basic duty of maintenance, which is inherent to private law, to administrative intervention through technical inspection of buildings (ITE), mainly focused on the state of conservation of buildings. Subsequently, the so-called Building Assessment Report (IEE) has been reached, which also includes compliance with the regulations on universal accessibility and the assessment of the degree of energy efficiency. The responsibility for this matter lies primarily with the Autonomous Communities, although the work is carried out in collaboration with local authorities. The inspection is carried out mainly on residential collective dwellings which are more than fifty years old and with a frequency of ten years. The inspection work is carried out in this case by competent technical experts or registered inspection bodies.*

Keywords: *Technical inspections of buildings (ITE); Building Assessment Report (IEE).*

Sumario: 1. Introducción: sobre la potestad inspectora y su relación con la vivienda. 2. Evolución normativa: del deber de conservación del Derecho privado a la actividad inspectora administrativa. 3. Reparto de competencias en materia de inspección de viviendas. 4. Legislación vigente sobre inspección de viviendas. 5. Personal encargado de la realización de la inspección técnica de las edificaciones (ITE) o del informe de evaluación de los edificios (IEE), y sujetos obligados. Bibliografía.



1. INTRODUCCIÓN: SOBRE LA POTESTAD INSPECTORA Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA

Tal y como sostiene J. Bermejo Vera (1998: 40 y 41), en una aproximación objetiva al concepto de inspección:

«se habla de actividad, función o potestad de inspección [...] para identificar unas actuaciones, más o menos genéricamente previstas en el ordenamiento jurídico, que habilitan a las Administraciones públicas para llevar a cabo funciones de comprobación o constatación del cumplimiento de la normativa vigente [...] incluidas muy especialmente las condiciones y requisitos de orden técnico, consecuencia inherente de la imposición que a determinadas personas, actividades, instalaciones, objetos y productos hacen ciertas normas jurídicas».

Así pues, tomamos como punto de partida esta consideración inicial de la actividad inspectora como una función o potestad pública, como una técnica de policía administrativa⁽¹⁾ que permite a las Administraciones públicas ejercer control sobre ciertos elementos, y que genera un deber de sujeción y colaboración en determinados sujetos, en su calidad de titulares de los bienes, objetos, actividades o instalaciones inspeccionadas, para acercarnos al régimen jurídico vigente de la inspección de viviendas en nuestro Ordenamiento jurídico.

A partir de esta perspectiva de la función inspectora, cuyo propósito es la observancia de la legalidad vigente, cabe preguntarse asimismo cuál es el fin último perseguido con dicho control. Pues bien, el fin de la actividad inspectora no es otro que garantizar bienes jurídicos especialmente protegidos por el Ordenamiento, y asegurar que los mismos tengan un cumplimiento efectivo, o como bien apunta M. Rebollo Puig (2013: 55 y ss.), «[...] lograr un adecuado equilibrio entre los poderes y las garantías; garantías no solo de los derechos de los inspeccionados sino de los mismos intereses generales y del resto de los ciudadanos [...]».

Dicho esto, la cuestión que cabe plantearse pues, hace referencia a los bienes jurídicos e intereses públicos tutelados por la actividad inspectora en materia de vivienda. El campo de actuación de esta actividad inspectora se ha visto progresivamente ampliado en las últimas décadas, y probablemente aún lo será más en un futuro próximo⁽²⁾. Las actuaciones iniciales, centradas en el deber urbanístico de conservación o mantenimiento

(1) Véase FERNÁNDEZ RAMOS, S. (2002: 50-52).

(2) GARCÍA-ÁLVAREZ GARCÍA G. (2013a: 74-75), llega a calificar la evolución normativa del deber de conservación de auténtica «hipertrofia».

de las edificaciones, se han visto ampliamente superadas por objetivos o metas enfocados a aspectos relacionados con la eficiencia energética de las viviendas, o con la protección de derechos sociales, especialmente en casos como la adaptación de viviendas y espacios comunes para personas con discapacidad o en situación de dependencia.

La conservación del patrimonio histórico y artístico ha permitido asimismo actuaciones relevantes sobre edificaciones protegidas. Y más recientemente, en relación con el derecho de acceso a la vivienda, la problemática relacionada con las viviendas deshabitadas⁽³⁾, viviendas de protección oficial⁽⁴⁾ y, sobre todo, las denominadas viviendas de uso turístico (VUT)⁽⁵⁾, está obligando a las Administraciones públicas a intervenciones cada vez más frecuentes.

Así pues, sin ánimo de ser exhaustivos, a partir de estos sencillos ejemplos, podemos citar al menos como bienes e intereses más relevantes protegidos por la actividad inspectora en materia de vivienda, la seguridad e integridad de las personas, la garantía de ciertos derechos ciudadanos, la protección del medio ambiente, e incluso en algunos casos también, la protección de bienes artísticos y culturales, y de intereses económicos de los consumidores y usuarios (ej. inspección sobre viviendas de uso turístico).

2. EVOLUCIÓN NORMATIVA: DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DEL DERECHO PRIVADO A LA ACTIVIDAD INSPECTORA ADMINISTRATIVA

Antes de abordar el régimen jurídico vigente, puede ser de interés hacer una breve referencia a los antecedentes normativos de los que trae causa la actividad inspectora administrativa actual, en materia de vivienda.

El deber de conservación de los edificios y construcciones ha sido tradicionalmente una obligación vinculada al derecho de propiedad, por lo que su manifestación más elemental se encuentra originariamente en el Derecho privado, más concretamente en el artículo 389 del Código Civil (CC), que establece el deber de conservación o demolición de los propietarios de construcciones, y el artículo 391 que se remite a la regulación

(3) En relación con este tema puede verse, por ejemplo, el artículo 27 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

(4) Véanse, por ejemplo, los artículos 32 a 35 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, en Aragón.

(5) Puede verse al respecto la publicación de GARCÍA SAURA, P. J. (2022: 122 ss.).

A. LA INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

de la responsabilidad extracontractual derivada de culpa o negligencia, haciendo responsable al propietario de un edificio «[...] de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias» (art. 1907 CC).

Al mismo criterio responden, dentro aún del ámbito del Derecho privado, la LPH (arts. 9.1.b y 10.1.a); la LAU (art. 21.1); y la LOE (art. 16), aunque quizás el elemento que más acerca el contenido de esta norma al ámbito de la labor inspectora sea la implantación en su artículo 3.^º del denominado «Código Técnico de la Edificación» (CTE).

No obstante, el salto cualitativo del Derecho privado al Derecho público se realiza inicialmente a través de la legislación urbanística⁽⁶⁾, que otorga a los municipios la potestad de supervisar el cumplimiento de la obligación de mantenimiento de las edificaciones por los propietarios y, sobre todo, a partir del desarrollo del urbanismo que podríamos denominar de conservación, en los años 80, en detrimento del conocido como urbanismo expansivo, más propio de los años 50 del siglo pasado.

Y es precisamente en este surgimiento del urbanismo de conservación en el que cobrará sentido el origen de la técnica administrativa de inspección de viviendas.

De modo muy sintético puede decirse que, a partir de la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (arts. 168 a 170), se impone en el ámbito urbanístico el deber de los propietarios de terrenos, urbanizaciones, y edificaciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mismo camino o similar siguen otras normas urbanísticas tanto preconstitucionales como postconstitucionales⁽⁷⁾, pero nos interesa ahora hacer referencia a la legislación vigente, es decir, al 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 (LSRU), en cuyo artículo 15.1 se incluye el deber de conservación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, que además forma parte del contenido del derecho de propiedad del suelo⁽⁸⁾.

(6) Para una exposición más detallada de la legislación urbanística en nuestro Ordenamiento, tanto preconstitucional como postconstitucional puede verse RODRÍGUEZ ANDIÓN, R. J. (2004: 177-183).

(7) Véanse el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (arts. 181 a 183); el RDIU (arts. 10 a 28, si bien los artículos 12 a 16 están derogados); el RDLeg 1/1992, de 26 de junio (arts. 21 y 245 a 247); la Ley 6/1998, de 13 de abril (art. 19); la Ley 8/2007, de 28 de mayo; y el RDLeg 2/2008, de 20 de junio (art. 9.1).

(8) CASARES MARCOS, A. (2016: 26), con apoyo en la STC 61/1997, de 20 de marzo (FJ 34.b), considera que el deber de conservación forma parte del contenido de la función social de la propiedad, lo que a su vez «habilita la competencia estatal para regular, con carácter de mínimo, tal deber de conservación, sobre la base, en concreto, de los artículos 149.1.1.^a y 33 de la Constitución».



Una rápida observación de los preceptos estudiados en este apartado histórico nos permite concluir que, en esta primera aproximación al deber de conservación, la actuación administrativa se produce *ex post facto*⁽⁹⁾, es decir, cuando la obra o edificación ya presenta un estado ruinoso, o de deterioro relevante, con lo que, en definitiva, se desarrolla una acción correctora de la inactividad del propietario, y con el fin primordial de evitar o prevenir daños a terceros.

No obstante, la inspección, tal y como la concebimos actualmente tiene también, y sobre todo, una finalidad preventiva⁽¹⁰⁾, lo cual requiere en pura lógica una actuación *ex ante*. Y este es el paso definitivo que se dio, muy probablemente, mediante la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Comunidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, actualmente derogada, en cuyo artículo 87 se estableció por vez primera en nuestro ordenamiento la inspección periódica de edificios, solución adoptada también, con posterioridad, por la normativa de las diferentes Comunidades Autónomas (CC. AA.).

Para concluir este apartado, un dato más, aunque ya se refería con anterioridad que la actividad inspectora en relación con la vivienda se ha ido ampliado progresivamente. En este sentido, y dentro del marco normativo estatal, debemos tener presente que el artículo 29.1 LSRU, avanzando un paso más en relación con la clásica inspección administrativa, regula el denominado «informe de evaluación de los edificios» (IEE)⁽¹¹⁾, expresándose en los siguientes términos:

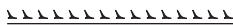
«Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos»⁽¹²⁾.

(9) Apunta en este sentido REBOLLO PUIG, M. (2013: 55 ss.), dos ideas relevantes que justifican en cierto modo esta fórmula de control *a posteriori* como son, por una parte el hecho de que «el Estado se haya replegado en su papel de gestor y correlativamente haya aumentado su papel de ordenador y garante», y que «[...] haya visto disminuidas sus facultades de control previo mediante autorizaciones, lo que obliga a afinar sus medios de control *ex post*».

(10) En esta idea insiste también CASARES MARCOS, A. (2016: 27-28).

(11) A modo de síntesis podría decirse que la inspección técnica de edificios (ITE) se centra en la evaluación del estado de conservación del edificio, mientras que el IEE incorpora asimismo el estudio de la accesibilidad y la eficiencia energética. Otra diferencia es que la ITE se aplicaría a todos los edificios, mientras que el IEE solo a edificios de uso residencial colectivo.

(12) Tanto los apartados 2 a 6 del citado artículo 29, como el artículo 30, fueron declarados inconstitucionales por STC 143/2017, de 14 de diciembre, por invadir competencias autonómicas. De conformidad con la DF 2.^a 2, el artículo 29 tendría el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8.^a y 18.^a



3. REPARTO DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE INSPECCIÓN DE VIVIENDAS

Siguiendo nuevamente a J. Bermejo Vera (1998: 44) puede afirmarse que:

«la función o potestad inspectora es, en primer lugar, actividad de “ejecución”, lo que teniendo en cuenta el principio constitucional de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, así como su mayoritaria interpretación doctrinal y jurisprudencial, significa que la inspección correspondería a las Comunidades Autónomas».

Dicho esto, podría parecer que el reparto de competencias en materia de inspección en general, y de viviendas en particular, es sencillo, pero en realidad no lo es tanto.

Abordando en primer lugar las competencias normativas en materia de inspección, como bien sostiene S. Fernández Ramos (2002: 135), «la actuación inspectora debe considerarse como una competencia conexa, instrumental o accesoria al título competencial sustantivo sobre la materia de que se trate», en este caso, vivienda. A la misma conclusión cabe llegar a partir de la doctrina del Tribunal Constitucional (TC)⁽¹³⁾.

Así pues, si atendemos a lo establecido en el artículo 148.1 CE, veremos que «las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: «Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (148.1.3.^a).

Pero no conviene perder de vista, tal y como advierte J. Bermejo Vera (1998: 43) que «la potestad de inspección, en definitiva, es principalmente una potestad consustancial a la actividad de control, siempre de trámite o interlocutoria de decisiones definitivas que se adoptan, precisamente, tras la realización material de la inspección».

Por ello, tal y como afirma S. Fernández Ramos (2002: 137):

«el título competencial sobre las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas –art. 149.1.18– podría legitimar al Estado para dictar una regulación básica sobre la función inspectora, sobre todo en aquellos aspectos relativos a los derechos y deberes de los ciudadanos frente a la inspección administrativa, con objeto de garantizar un tratamiento común a los ciudadanos en sus relaciones con las Administraciones Públicas»⁽¹⁴⁾.

(13) Así lo sostiene FERNÁNDEZ RAMOS, S. (2002: 135-136) a partir del FJ 3.^º de la STC 108/1993, de 25 de marzo. En el mismo sentido, la STC 133/1997, de 16 de julio, expone en su FJ 12.^º que «las facultades de supervisión, inspección y sanción no pueden separarse de la competencia sustantiva a la que sirven [...]».

(14) En relación con el régimen competencial del urbanismo en concreto, y en qué medida puede intervenir la legislación estatal, amparada en títulos competenciales del artículo 149 CE, como



Centrándonos ahora en las competencias administrativas y de naturaleza ejecutiva de las actuaciones inspectoras, debemos recordar, tal y como se dijo al comienzo de este apartado siguiendo a Bermejo Vera (1998:44), que la inspección es una actividad de ejecución⁽¹⁵⁾ de la legislación vigente en la materia correspondiente y accesoria o instrumental de la misma⁽¹⁶⁾.

Así pues, si la función inspectora, por ser de ejecución, reside en las Administraciones autonómicas, y las materias que nos atañen, como vivienda, urbanismo, y turismo (VUT), son de competencia exclusiva autonómica, o como en el caso del medio ambiente, el reparto competencial sigue la regla de la legislación básica estatal, y de desarrollo y ejecución por las CC. AA, fácilmente llegaremos a la conclusión de que la inspección en la materia que nos afecta es competencia de las citadas Comunidades⁽¹⁷⁾.

Pero también la Administración local desempeña un papel relevante en este ámbito. Certo es que, dejando a salvo supuestos muy concretos y limitados⁽¹⁸⁾, la LrBRL no contempla referencias explícitas a favor de las Administraciones locales en materia de inspección, pero la doctrina especializada⁽¹⁹⁾ entiende que dicha competencia se encuentra implícita en algunas materias, en las que además ha sido tradicional que las Administraciones locales ejerzan dicha función de control.

De hecho, recuérdese que el artículo 25.2.a de la LrBRL establece que el municipio ejerce como competencias propias, eso sí, en el marco de la legislación estatal y autonómica, las relacionadas con el urbanismo y, naturalmente, puede considerarse que esa potestad local en relación con el urbanismo lleve aparejada la función inspectora.

Pero ello puede tropezar con un inconveniente, como es la ausencia de potestad legislativa de las entidades locales, complicando su ejercicio, regulado básicamente por normas con rango de simples Ordenanzas.

Pues bien, la naturaleza meramente instrumental de la inspección, en relación con el deber de conservación previsto en el Ordenamiento urbanístico, sirvió precisamente al Tribunal Supremo (TS) para avalar la

la planificación general de la actividad económica, una incidencia directa y significativa sobre la economía general, o el establecimiento de las condiciones básicas para el ejercicio de los derechos y deberes de los ciudadanos, véase la STC 143/2017, de 14 de diciembre.

(15) Véanse, entre otras, las SSTC 143/1985, de 24 de octubre (FJ 11.º), y 96/1996, de 30 de mayo (FJ 26.º).

(16) Véase, por ejemplo, la STC 249/1988, de 20 de diciembre (FJ 1.º y 3.º).

(17) Esta idea queda corroborada por lo dispuesto en los Estatutos de Autonomía en relación con la asunción de competencias. Véase por ej. el artículo 71.10.º de la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón (EAAR). La tesis es además corroborada por el TC en su Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre (FJ 2. C).

(18) Artículo 27.2.i en relación con la «Inspección y sanción de establecimientos y actividades comerciales»; artículo 27.2.k sobre «comunicación, autorización, inspección y sanción de los espectáculos públicos»; o los artículos 106, 135 y 137 sobre tributos locales.

(19) Véase FERNÁNDEZ RAMOS, S. (2002: 179).



A. LA INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

legalidad de dichas Ordenanzas municipales, reguladoras de lo que el TS denomina «forma y modo en que el propietario demuestra que cumple el deber de conservación». Así se pone de manifiesto en el FJ 6.^º de la STS de 26 de junio de 2007 (RJ 2007/8362).

Centrándonos ahora en la legislación específica de régimen local, el mismo artículo 25 LrBRL, en sus números 3 y 5, permite que las competencias municipales se determinen por ley respetando los principios de «descentralización, eficiencia, estabilidad y sostenibilidad financiera» y siempre que no se produzca «una atribución simultánea de la misma competencia a otra Administración Pública». Pero, por si estos argumentos no fueran suficientes, debemos recordar asimismo que el artículo 27.1 de la LrBRL contempla la posibilidad de delegación en los municipios del ejercicio de sus competencias por parte del Estado o de las CC. AA. Y haciendo aplicación de este criterio, la legislación autonómica puede atribuir competencias inspectoras tanto a los municipios como a la misma Administración de la Comunidad Autónoma⁽²⁰⁾.

En definitiva, pues, no debe extrañarnos que las Administraciones locales puedan ejercer también competencias en materia de inspección en el tema objeto de estudio.

4. LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE INSPECCIÓN DE VIVIENDAS

Si la construcción de cualquier edificación comienza siempre por sus cimientos, bien podemos hacer el mismo planteamiento a la hora de referir la normativa vigente en materia de inspección de viviendas.

Y en este caso, los cimientos se hallan en el artículo 47 de la CE, que establece lo siguiente,

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

Tal y como apuntaba ya en su momento M. Bassols Coma (1983:24), este mandato a los poderes públicos requiere de soluciones y técnicas

(20) Véase por ej. el artículo 264.1 DL 1/2014, de 8 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

jurídicas imaginativas, centradas no tanto en el urbanismo expansivo como en políticas de rehabilitación, en las que cabe enmarcar el origen de la técnica inspectora.

Han sido muchas y muy variadas las normas que han regulado esta cuestión⁽²¹⁾, pero procede en un trabajo de estas características centrarnos en lo que refiere el Derecho vigente⁽²²⁾.

Y cabe comenzar esta referencia al Derecho vigente por el artículo 4.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), en el que, con carácter general, se hace alusión a la función inspectora de las Administraciones públicas, de acuerdo con el siguiente tenor:

«Artículo 4. Principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad.

2. Las Administraciones Públicas velarán por el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación que resulte aplicable, para lo cual podrán, en el ámbito de sus respectivas competencias y con los límites establecidos en la legislación de protección de datos de carácter personal, comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que fueran necesarias».

Partiendo pues de este precepto general, y para hacer un estudio comparado de la normativa vigente de las distintas CC. AA., tomaremos como referencia una serie de parámetros esenciales del contenido de la inspección, como pueden ser su obligatoriedad, la periodicidad, antigüedad y tipología de las edificaciones a las que se exige dicha inspección, o el límite del valor del deber legal de conservación, entre otros.

Veamos pues con algo más de detalle, la normativa vigente en las diferentes Comunidades⁽²³⁾:

(21) Para un estudio más detallado de otras normas anteriores reguladoras de la inspección de viviendas en la legislación autonómica, puede verse RODRÍGUEZ ANDIÓN, R. J. (2004: 183 a 193), y DE SANTIAGO RODRÍGUEZ, E., y JIMÉNEZ RENEDO, M. C. (2018).

(22) No quisiera, sin embargo, pasar por alto el intento del legislador estatal de generalización e implementación de la técnica de inspección y sus condiciones que realizó en su momento el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. No obstante, la STC 5/2016, de 21 de enero, declaró inconstitucionales y nulos los artículos 21 y 22 de la citada norma, así como su DA 3.^a y sus DT 1.^a y 2.^a, al entender que son preceptos «que se incardinan con claridad en la materia de urbanismo», por lo que «es competencia de las Comunidades Autónomas que a éstas corresponde regular», en tanto la inspección de edificios es «una técnica o instrumento propiamente urbanístico, que tiene por finalidad prevenir y controlar las irregularidades o ilegalidades urbanísticas, así como comprobar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios» (FJ 4.^º).

(23) La evolución normativa puede observarse a partir de los trabajos publicados por RODRÍGUEZ ANDIÓN, R. J. (2004: 183 a 189) y DE SANTIAGO RODRÍGUEZ, E., y JIMÉNEZ RENEDO, M. C. (2018: 337 a 342).



Legislación vigente inspección de viviendas en las CC. AA.

– Andalucía:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (arts. 145 y 147 a 150).
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (art. 27) ⁽²⁴⁾.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (arts. 323 a 330).

– Aragón:

- Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (arts. 254 a 267).
- Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida (arts. 32 a 35) ⁽²⁵⁾.
- Decreto 46/2014, de 1 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios y se crea su registro, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón (arts. 26 y 27) ⁽²⁶⁾.

– Principado de Asturias:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (arts. 141 a 143 y artículos 256 a 258).
- Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación del territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (arts. 17, 207, 325 a 331 y 340 y 341).

– Islas Baleares:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (arts. 122, 125, 126 y 162).
- Decreto 17/2016, de 8 de abril por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares.

(24) La inspección en este caso se refiere a la detección de viviendas deshabitadas.

(25) Tal y como advierte el título de la norma, en este caso la inspección se centra únicamente en vivienda protegida y su régimen legal.

(26) Conforme al artículo 26.1 de la norma, el objeto de la inspección en este caso no es otro que comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación energética de los edificios.



– Canarias:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (arts. 268 a 274 y DA 3.º).

– Cantabria:

- Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (arts. 256 a 259, en los que se regula la inspección de carácter estrictamente urbanístico).
- Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio.
- Aplicación supletoria LSRU 2015 (art. 15).

– Castilla-La Mancha:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (arts. 137 a 142).
- Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regula el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.

– Castilla y León:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (arts. 8 y 110).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (arts. 315 a 318 ter).

– Cataluña:

- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (arts. 28, 30 y 108).
- Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.

– Comunidad Valenciana:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (arts. 189, 191, 289 y 290).



A. LA INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

• Decreto-ley 3/2023, de 17 de febrero, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario (arts. 18 a 29)⁽²⁷⁾.

• Decreto 189/2009, de 23 de octubre del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas (arts. 12 a 15).

• Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

– Extremadura:

• Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (arts. 167, 169, 170 y 181).

• Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (arts. 207, 209, 210 y 222).

• Decreto 73/2017, de 6 de junio, por el que se determinan 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 de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

– Galicia:

• Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (arts. 135 y 151).

• Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia (arts. 5 a 10).

• Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.

– Comunidad de Madrid:

• Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (arts. 168, 169, 171, 190 a 192, y DA 1.^a).

(27) El objeto de la inspección en la citada norma se centra principalmente, y conforme a lo dispuesto en sus artículos. 18 y 19 en «velar por el respeto del derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada»; «comprobar el cumplimiento de las leyes y del resto de disposiciones vigentes en materia de vivienda»; y en «investigar situaciones de falta de uso residencial o desocupación de inmuebles destinados a vivienda».

- Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid (arts. 3 a 7).

– Región de Murcia:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (arts. 110, 270, 271, y 297 a 300).
- Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia (arts. 3, 5 y 6).

– Comunidad Foral de Navarra:

- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (arts. 85, 198, 199, 200 y 201).
- Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios (arts. 2 a 11).

– País Vasco:

- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (arts. 41, 52 y 79 a 81).
- Decreto 117/2018, de 24 de julio, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco (en especial artículos 1 a 17).

– La Rioja:

- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (arts. 197 a 199).
- Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja (art. 36).
- Decreto 1/2013, de 11 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio en La Rioja. Con remisiones a normativa derogada y normativa incompleta.

Tras el estudio de la normativa vigente en los diferentes modelos territoriales, podemos afirmar que los mismos asumen de forma mayoritaria planteamientos comunes, con ligeras variaciones o diferencias:

– *La intervención administrativa en materia de inspección de vivienda ha evolucionado desde la clásica obligación de los propietarios*



A. LA INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

en relación con los deberes de conservación y rehabilitación, controlada a través de la inspección técnica de edificaciones (ITE), a un modelo más avanzado representado por el IEE en el que se incorporan, además del citado estado de conservación, las cuestiones relativas al cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética.

– *La inspección es obligatoria de manera generalizada* para las tipologías de edificación a las que posteriormente se hará referencia, aunque la legislación catalana presenta alguna peculiaridad. Se impone en este caso igualmente la inspección, pero en supuestos concretos: «si lo determinan el programa de inspecciones de la Generalidad o los programas u ordenanzas locales, y si el edificio o las viviendas del edificio deben acogerse a programas públicos de fomento de la rehabilitación» (art. 28.2 Ley 18/2007).

– En relación con la *periodicidad* de la inspección la mayor parte de los modelos estudiados se pronuncia a favor de *un plazo de diez años*, con algunas matizaciones:

- Andalucía y Galicia lo someten a la correspondiente regulación mediante ordenanza, aunque como mínimo cada diez años (art. 145 Ley 7/2021 para Andalucía y artículo 8.1 de la Ley 1/2019 para Galicia).
- Aragón amplia este plazo hasta los quince años (art. 260.1 DLeg 1/2014) y Canarias hasta los veinte (art. 269.2 Ley 4/2017).
- Asturias y La Rioja por el contrario lo reducen a cinco (art. 143.1 DLeg 1/2004 para Asturias y artículo 197.3 Ley 5/2006, para La Rioja).
- La Comunidad Foral de Navarra, incluso dentro del plazo de diez años, establece matizaciones, puesto que dicho plazo podrá reducirse en los supuestos previstos en el artículo 9.1 del Decreto Foral 108/2014⁽²⁸⁾.
- Pero la mayor peculiaridad se encuentra en la normativa catalana, puesto que el artículo 14 del Decreto 67/2015 establece plazos diferentes de vigencia del certificado de aptitud emitido tras la inspección, en función de que se hayan hallado o no deficiencias, y de la gravedad de las mismas⁽²⁹⁾.

– Si hacemos referencia a la *antigüedad de las edificaciones* sujetas a inspección, mayoritariamente la normativa se decanta por *un plazo de*

(28) Dicho precepto dispone la reducción del plazo de diez años cuando circunstancias brevividas tras la evaluación modifiquen y empeoren sustancialmente las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, eficiencia energética y ornato existentes en el momento de emitir el informe vigente, en cuyo caso los propietarios del edificio estarán obligados a subsanar las nuevas deficiencias o someterse a nueva evaluación.

(29) Así, si en la inspección no se encuentran deficiencias o son leves, el plazo es de diez años; si las deficiencias son importantes, la inspección debe realizarse a los seis años; y si son graves o muy graves, a los tres años.



cincuenta años, desde la fecha de terminación de la construcción. No obstante, algunas CC. AA. reducen dicho plazo:

- Es el caso de la Rioja, que requiere la inspección de construcciones o edificaciones de más de treinta años (art. 197.3 Ley 5/2006).
- El Principado de Asturias, la exige a construcciones y edificaciones de antigüedad superior a treinta y cinco años (art. 143.1 DLeg 1/2004);
 - Castilla y León, aplica un plazo de cuarenta años (art. 316.1 Decreto 22/2004).
 - Y Cataluña, que establece los cuarenta y cinco años de antigüedad de las edificaciones (art. 4 Decreto 67/2015).

Por el contrario, se amplía el plazo de referencia de antigüedad de las edificaciones en el caso de Canarias, hasta los ochenta años (DA 3.^a Ley 4/2017). Por último, en el caso de las Islas Baleares se establecen dos plazos, uno para evaluar el estado de conservación de las edificaciones (ITE) de antigüedad superior a treinta años, y otro para valorar las condiciones de accesibilidad universal y de eficiencia energética (IEE), que afecta a las edificaciones de más de cincuenta años (art. 125.1 Ley 12/2017).

– Más compleja es la cuestión relacionada con la *tipología de edificaciones o construcciones sujetas a inspección* La fórmula más tradicional incluye las *edificaciones de uso residencial destinado a vivienda colectiva*, de antigüedad superior a cincuenta años, como ya se dijo con anterioridad, pero con ciertas matizaciones:

- Así, por ejemplo, Aragón lo circscribe a las edificaciones de uso predominantemente residencial situadas en municipios de más de veinticinco mil habitantes (art. 260.1 DLeg 1/2014).
 - El Principado de Asturias incluye las construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas, si lo exigen los concejos (art. 143.1 DLeg 1/2004), y de forma similar Castilla La Mancha (art. 138.1 DLeg 1/2023).
 - Canarias incorpora además las edificaciones de uso colectivo distinto al residencial como oficinas, centros comerciales, docentes, hospitalarios y otros análogos (DA 3.^a Ley 4/2017).
 - En Castilla y León se someten a inspección las construcciones situadas en los ámbitos geográficos que se determinen reglamentariamente (art. 315 bis Decreto 22/2004).
 - Cataluña incluye los edificios residenciales tanto plurifamiliares como unifamiliares, aunque en este último supuesto excluye aquellos que estén separados 1,5 metros o más de la vía pública, de zonas de uso público y fincas adyacentes (arts. 3 y 4 Decreto 67/2015).



A. LA INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

- Comunidad Valencia, incluye en su normativa toda edificación de uso residencial, tanto unifamiliar como plurifamiliar (art. 189.2 DLeg 1/2021).
- Galicia, añade junto a los edificios de uso residencial colectivo otros edificios, cuando así lo disponga la normativa municipal según su situación, antigüedad, tipología o uso predominante (art. 7.1 Ley 1/2019).
- Madrid, que incluye asimismo entre las construcciones y edificaciones sujetas a inspección, aquellas que pretendan acogerse a ayudas públicas para acometer obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética, y también cuando la normativa municipal establezca especialidades en función de su ubicación, antigüedad, protección, tipología y uso predominante, o cuando así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales por haber detectado deficiencias en el estado de conservación de un edificio (art. 2 Decreto 103/2016).
- Y la Región de Murcia, que añade a las edificaciones de tipología residencial colectiva, otras asimiladas como hoteles, residencias etc. y también aquellas edificaciones que estén incluidas en un Plan Municipal de Evaluación de Edificios, por concurrir circunstancias especiales, o cuando soliciten ayudas para acometer obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética (art. 4.3 del Decreto 34/2015).

– Por último, en lo que se refiere al *límite legal del deber de conservación*, que tradicionalmente se ha asociado al concepto de ruina económica, se establece casi de manera generalizada en *la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original*, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Este criterio, absolutamente generalizado, tiene pequeñas matizaciones:

- Así, por ejemplo, se establece en algunos casos que, cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de la Administración que haya impuesto su realización (ej. artículo 167.2 Ley 11/2018 para Extremadura).
- Por su parte, tanto la Región de Murcia, como la Comunidad Foral de Navarra, excluyen específicamente de la mitad del coste de reposición del bien, el valor del suelo (art. 270.3 Ley 13/2015, para Región de Murcia, y artículo 85.3 del DFLeg 1/2017, para Navarra).
- Asimismo, en algunos casos, se dispone que el incumplimiento del deber legal de conservación, mejora, rehabilitación o regeneración, eleva el límite del coste de reposición de la construcción o edificación hasta el 75 % (ej. artículo 41.4 Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco).



5. PERSONAL ENCARGADO DE LA REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES (ITE) O DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE), Y SUJETOS OBLIGADOS

A diferencia de otras inspecciones en nuestro Ordenamiento, como la Inspección de Educación, de Trabajo y Seguridad Social, o de Hacienda, que tienen sus propios cuerpos funcionariales, la inspección técnica de viviendas en nuestro país no se desarrolla por parte de funcionarios públicos que respondan a esta estructura corporativa.

Alguna semejanza relativa cabría encontrar en relación con la inspección urbanística⁽³⁰⁾ que, en efecto, puede ser encomendada a personal funcionarial o adscrito de los órganos de la Administración local o autonómica, dentro de sus competencias, si bien no siempre se constituye por ello como un cuerpo propio y específico⁽³¹⁾.

No obstante, como bien advierte J. Tejedor Bielsa (2013: 117 ss.), la «normativa autonómica y municipal tienden a remitir al sector privado, en ocasiones con un relevante papel de determinados colegios profesionales, la realización de las inspecciones técnicas y certificaciones exigibles». Y esto es así porque, como afirma el citado autor, «[...] es en este nuevo contexto en el que irrumpen con fuerza entidades privadas, en un entorno en el que el alcance y efectos de la potestad de inspección está insuficientemente desarrollado [...]», llegando incluso a sustituir a la Administración, en algunos casos, en su labor inspectora.

Cuestión bien distinta, sin embargo, es la del personal encargado de la realización de la ITE, o del IEE que la ha sucedido en el tiempo⁽³²⁾.

De manera muy genérica la legislación atribuye la capacidad profesional para la realización de las ITE o IEE a un «técnico facultativo» o «técnico competente»⁽³³⁾, pero los reglamentos suelen especificar o concretar

(30) Sobre la inspección urbanística véase TEJEDOR BIELSA, J. (2013: 117 ss.).

(31) En este sentido encontramos fórmulas diferenciadas en los distintos regímenes autonómicos. Así por ejemplo, en el caso de Andalucía, el artículo 150 de su Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía dispone que «el desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina territorial y urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda [...]. Sin embargo, por otra parte, el artículo 224.2 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, establece que «corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el ejercicio de las más altas funciones inspectoras en la materia. A tal fin, designará a los funcionarios que tendrán encomendado el ejercicio de estas funciones, extendiendo la correspondiente acreditación oficial».

(32) En relación con la colaboración público-privada en el ejercicio de labores inspectoras en general véase GALICIA MANGAS, F. J. (2022: 128 ss.).

(33) *Vid.* artículo 269.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; artículo 138.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se



A. LA INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

de forma más detallada las habilitaciones para dicha labor. Así se expresa, por ejemplo, en el artículo 325 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

«Artículo 325. Técnicos competentes y normativa aplicable⁽³⁴⁾.

1. La inspección técnica de construcciones y edificaciones debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el Informe de Inspección Técnica y competente a tales efectos».

Ahora bien, la cuestión no es pacífica, y buena muestra de ello es que la redacción de alguna de estas normas ha sido declarada nula por sentencia judicial⁽³⁵⁾, y bien puede decirse que la controversia derivó, en buena medida, de los hechos y circunstancias expuestos en la STSJ de Madrid, 660/2020, de 10 de diciembre (RJCA 2021\103, FJ 2.º).

Incluso puede observarse que la competencia profesional se amplía en algunos casos a entidades de inspección registradas, mientras que, por otra parte, la norma reserva la ejecución de dichas actividades o la prestación de los servicios a unos profesionales con una titulación determinada.

Es el caso del artículo 8.1 del Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del

aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha; o el artículo 260.3 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio TRLUA, entre otros. Algo más detallada es la redacción del artículo 125.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, en el que se especifica que «a estos efectos se considera técnico facultativo competente, conforme a lo que establece la legislación estatal, el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales que habilitan para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras conforme al uso de la edificación objeto de evaluación». Igualmente, puede verse el artículo 9.1 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración urbanas de Galicia.

(34) En términos prácticamente idénticos se expresa el artículo 317 bis del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Puede verse asimismo, el artículo 10 del Decreto 117/2018, de 24 de julio, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

(35) Así por ej. el artículo 8.2 del Decreto 25/2019, de 2 de abril por el que se regula el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla La-Mancha ha sido declarado nulo por SAN de 10 de marzo de 2021 (RJCA 2021\683, FJ 6.º). Idéntica suerte ha corrido, y por los mismos motivos, el artículo 7.4 del Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio de Cataluña, que ha sido declarado nulo por SAN de 28 noviembre 2018, confirmada a su vez por STS de 23 junio 2020.



edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana:

«El IEEV. CV podrá ser suscrito tanto por personal técnico facultativo competente como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dicho personal. A tales efectos, se considera personal técnico facultativo competente a quien 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 con uso residencial, según lo establecido en la LOE, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación»⁽³⁶⁾.

En similares términos se expresa el artículo 6 del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, si bien en este caso, además, se establece la competencia para suscribir informes en relación con edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas.

Por último ya, cabe advertir que, en relación con los sujetos pasivos obligados a realizar la ITE o el IEE, la normativa es también uniforme, pues dicha obligación recae con carácter general sobre los propietarios, sean personas físicas o jurídicas, así como sobre las comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, estando además dichos propietarios obligados a facilitar el acceso al técnico competente, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal⁽³⁷⁾. Incluso, en algunos casos, se especifica asimismo de manera detallada que «los sujetos obligados deberán asumir los costes para la realización de la inspección, incluido el encargo de la realización del Informe de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones a técnico competente, y de las actuaciones que de la misma se deriven»⁽³⁸⁾.

(36) La SAN de 21 de octubre de 2020 declaró nulo el precepto transscrito, nulidad que fue revocada y dejada sin efecto por sentencia casacional del TS 317/2022, de 14 marzo (RJ 2022\1398). Así pues, en este caso, la Sentencia del TS admite que la norma reserve la ejecución de dichas actividades o la prestación de los servicios a profesionales con una titulación determinada (FJ 3.º).

(37) Véase a título de ejemplo el artículo 324.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; el artículo 125.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares; el artículo 138.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbánística de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha; o el artículo 315 ter del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

(38) Véase artículo 324.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del



BIBLIOGRAFÍA

ARANA GARCÍA, E. (2018), «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica (REALA)*, núm. 10. 2018, pp. 6-21. <https://doi.org/10.24965/real.a.v0i10.10545>.

BASSOLS COMA, M. (1983), «Consideraciones sobre del derecho a la vivienda en la Constitución española de 1978», *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 85. 1983, pp. 13-42.

BERMEJO VERA, J. (1998), «La Administración inspectora», *Revista de Administración Pública* núm. 147. 1998, pp. 39 ss. Recuperado a partir de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=17420>.

CANTOS MARTÍN, R. (2014), *La intervención administrativa en el turismo y el impacto de sus normativas en las políticas turísticas: una visión conjunta de los ordenamientos español e italiano* (tesis doctoral). Universidad de Granada. 2014. Recuperado a partir de <https://digibug.ugr.es/handle/10481/40098>.

CASARES MARCOS, A. (2016), «Informe de evaluación de edificios y eficiencia energética», *Revista Jurídica de Castilla y León*, núm. 39, mayo 2016, pp. 1-68. Recuperado a partir de https://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100Detalle/1131978346397/_/1284557151109/Redaccion.

FERNÁNDEZ RAMOS, S. (2002), *La actividad administrativa de inspección. El régimen jurídico general de la función inspectora*. Ed. Comares, Granada. 2002.

GALICIA MANGAS, F. J. (2022), «Colaboración público-privada en el ejercicio de labores inspectoras: algunos problemas jurídicos», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 58, 2022, pp. 128-153. Recuperado a partir de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8514000>.

GARCÍA SAURA, P. J. (2022), «Actividad inspectora automatizada en el entorno digital. Especial referencia al ámbito de las viviendas de uso turístico». *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 59, 2022, pp. 122-162. Recuperado a partir de https://bibliotecavirtual.aragon.es/i18n/catalogo_imagenes/grupo.do?path=3721402.

territorio de Andalucía. Igualmente puede verse el artículo 3 del Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio en la Comunidad de Cantabria, en el que se establece lo siguiente:

«Artículo 3. Personas y entidades sujetas al deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio.

1. El deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio corresponde a sus propietarios, sean personas físicas o jurídicas, así como a las comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, que deberán asumir los costes de los informes y de la reparación de los daños detectados. El encargo de la realización del Informe de Evaluación del Edificio lo ha de realizar la comunidad o agrupación de comunidades o propietarios únicos del edificio.

2. Los propietarios del inmueble y los ocupantes de los mismos, tienen la obligación de colaborar con la inspección. A tal fin quedan obligados a facilitar a los técnicos que realicen la inspección toda la documentación necesaria, así como el acceso a las viviendas y dependencias del inmueble para posibilitar el examen».



GARCÍA-ÁLVAREZ GARCÍA, G. (2007), «La regulación de la inspección técnica de edificios mediante normas municipales. En particular, la Ordenanza del Ayuntamiento de Zaragoza reguladora del deber de conservación de edificación e inspección técnica de edificios» *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 30. 2007, pp. 321-350.

— (2013a). «Deber de conservación, ruina y rehabilitación», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. extraordinario 15 (ejemplar dedicado a rehabilitación y regeneración urbana en España). 2013, pp. 73-108. Recuperado a partir de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5518544>.

— (2013b). «El nuevo deber de conservación de los edificios», *Anuario de Derecho Municipal*, núm. 7. 2013, pp. 145-183. Recuperado a partir de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4721572>.

MENÉNDEZ REXACH, Á. (2014), «El informe de evaluación de los edificios en la Ley 8/2013», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. XLVI, núm. 179. 2014, pp. 63-74. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76289>.

REBOLLO PUIG, M. (2013), «La actividad inspectora». Actas del VIII Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo (AEPDA). Alicante, 8 y 9 de febrero de 2013. Madrid. Instituto Nacional de Administración Pública (INAP), pp. 55-116.

RODRÍGUEZ ANDIÓN, R. J. (2004), «La inspección periódica de edificios como mecanismo de aseguramiento del deber de conservación: insuficiencia de la regulación actual», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. XXXVI, núm. 139. 2004, pp. 173-203. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75451>.

SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. de, y JIMÉNEZ RENEDO, M. C. (2018). «Estudio comparado de la regulación del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en la normativa autonómica vigente», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. L, núm. 196. 2018, pp. 335-356. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76666>.

SERRANO LANZAROTE, B., y SANCHIS CUESTA, A. (2015), «La Inspección Técnica de Edificios como herramienta de la mejora energética de la edificación existente», *Informes de la Construcción*, núm. 67 (extra1): nt003. 2015. DOI: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.052>.

SIBINA TOMÀS, D. (2004), «Las políticas y técnicas para facilitar la transformación sostenible del suelo urbano consolidado: examen general y su concreción en las ordenanzas municipales de inspección técnica de las edificaciones», *Cuadernos de Derecho Local (QDL)*, núm. 6. (2004), pp. 164-190. DOI <https://doi.org/10.61521/cuadernosderecholocal.6.164>.

TEJEDOR BIELSA, J. (2013), «La función inspectora en el ámbito urbanístico». Actas del VIII Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo (AEPDA). Alicante, 8 y 9 de febrero de 2013. Madrid. Instituto Nacional de Administración Pública (INAP), pp. 117-170.

