



Competencia de los aparejadores para la redacción de proyectos de reformas

Comentarios de varias sentencias del País Vasco que reconocen la competencia de arquitectos técnicos y aparejadores para la redacción de proyectos de reformas de edificios residenciales afectantes a fachadas y cubiertas destinadas a la mejora energética de los inmuebles.



/ Por Ldo. Juan
Ferreiro García /

El Consejo General de la Arquitectura Técnica, en su inestimable labor de informar a los Colegios Regionales de las sentencias que en el territorio nacional se promulgan en favor de los intereses de los colegiados, nos ha trasladado varias resoluciones que interesa comentar por la Asesoría Jurídica para destacar tanto los aspectos más relevantes de su contenido como puntualizar los efectos no tan directos y favorables que pudieran crear

falsas expectativas sobre su eficacia inmediata en nuestros Tribunales y Juzgados.

Este último matiz es importante porque estas sentencias no tienen el valor de jurisprudencia en sentido jurídico estricto, dado que la doctrina jurisprudencial emana exclusivamente del Tribunal Supremo y por tanto, los sólidos argumentos de las sentencias a las que nos referiremos, solo pueden aspirar a que, a través de la cita que los abogados efectuemos en los litigios judiciales, sirvan de inspiración para que otros Tribunales, en nuestro caso los de Asturias, sigan esta línea tan favorable a la profesión representada por nuestro Colegio.

Cabe añadir al respecto que en nuestra compleja lucha en favor del reconocimiento de las atribuciones legales, basadas en normas que no siempre ofrecen contornos precisos, es difícil obtener pronunciamientos de alcance general ya que el análisis de cada trabajo profesional en un litigio contencioso es siempre individualizado, como corresponde al hecho de que los trabajos proyectados en reformas de edificios pueden tener diferencias con respecto a otros proyectos que aparentemente sean idénticos, pero que en realidad pueden diferir no solo en las obras diseñadas sino en las características y estado de los edificios susceptibles de reforma.

Estas observaciones justifican una actitud prudente frente al razonable optimismo que producen estas sentencias que vamos a comentar, dictadas además por jueces y magistrados que demuestran una actualización y modernización de los conocimientos en materia de atribuciones profesionales, especialmente vigentes desde la promulgación de la Ley de Ordenación de la Edificación y de la entrada en vigor de una jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha creado y consolidado una doctrina que considera que la atribución a una profesión concreta de la exclusividad

en ciertos trabajos es de interpretación restrictiva frente al prevalente principio de la libertad de acceso con idoneidad de otros profesionales que pueden compartir la misma competencia en materia de obras de arquitectura y que por tanto, merecen el pleno reconocimiento a su titulación sin restricciones de ninguna naturaleza, lo que se traduce en que en el sector de la licitación y contratación pública, las distintas Administraciones no pueden discriminar a ninguna titulación que comparta atribuciones conferidas por la Ley. Esta prevalencia supone que la atribución de una exclusividad competencial ha de ser inequívocamente clara en la Ley, como sucede por ejemplo, en la proyección de obras de nueva construcción en edificios de usos residenciales, administrativos, docentes, religiosos, etcétera, que corresponden solo a los arquitectos o en la dirección de ejecución de las obras proyectadas por los arquitectos, a favor de arquitectos técnicos y aparejadores.





La Ley de Ordenación de la Edificación ha conseguido definir con bastante precisión las atribuciones de unos y de otros profesionales, por lo cual, resulta un tanto vejatorio atribuir a los arquitectos una cobertura de mayor seguridad que la que pueden aportar en sus trabajos los arquitectos técnicos y aparejadores.

En relación con los precedentes comentarios, nos queda a los abogados una tarea complicada que consiste en combatir judicialmente el tradicional principio, manejado con frecuencia por el Tribunal Supremo y por Tribunales y Juzgados de inferior rango, relativo a garantizar la seguridad para la vida de las personas, en los supuestos en que la decisión sobre la atribución de competencia en el ámbito de la proyección arquitectónica ofrezca dudas interpretativas. Se trata de una concepción elitista que considera que los arquitectos, debido a sus más completos conocimientos en la ciencia de la arquitectura en general, aportan mayor seguridad en sus proyectos que la que pueden dotar otros titulados de inferior cualificación profesional en la materia concurrente. Cabe preguntarse en este punto si este argumento se compadece con el reconocimiento legal de una atribución a nuestro colectivo para redactar un proyecto de reforma que no altere la configuración arquitectónica o si es compatible con el principio constitucional de libertad de acceso reconocido por el mismo Tribunal Supremo. La Ley de Ordenación de la Edificación ha conseguido definir con bastante precisión las atribuciones de unos y de otros profesionales, por lo cual, resulta un tanto vejatorio atribuir a los arquitectos una cobertura de mayor seguridad que la que pueden aportar en sus trabajos los arquitectos técnicos y aparejadores.

Hecho este preámbulo un tanto extenso, entramos en materia y a fin de analizar los dos casos que justifican este artículo, comenzamos por el supuesto enjuiciado en la sentencia firme de 12 de enero de 2026 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de San Sebastián, cuya particularidad reside en que el recurso se presenta frente a la resolución del Ayuntamiento de Hondarrribia que con base en un informe de la arquitecta municipal, había rechazado la competencia del arquitecto técnico para elaborar el proyecto que veremos y exigida su redacción por un arquitecto, al estimar que alteraba la composición general exterior del edificio y por tanto, la configuración arquitectónica del mismo.

Transcribimos la parte sustancial de los hechos sometidos a la decisión judicial:

[...] debemos señalar que este juzgador considera plenamente ajustadas a la lógica las conclusiones alcanzadas por el perito nombrado por la parte actora en el informe por el mismo emitido; ratificado por su autor en el acto de la vista oral; en el sentido de considerar que las actuaciones en la cubierta del edificio [...] consistentes esencialmente en la sustitución de las tejas y la

colocación de aislamiento térmico bajo las nuevas; así como la colocación del canalón de recogida de pluviales en el exterior; con cumplimiento, en la colocación de aislamiento en la misma, de las determinaciones contenidas en el DB-HE 1; no implicaban una alteración de la configuración arquitectónica del edificio, al no producir una variación esencial de la composición general exterior ni de la volumetría del mismo; como tampoco la implicaban las actuaciones propuestas en las fachadas y terrazas del referido edificio, consistentes en la eliminación del antepecho de cubierta que formaba el pesebrón (canalón) interior, y su sustitución por un panel sándwich en imitación pizarra; en los términos recogidos en el citado presupuesto; aun cuando dichas actuaciones conllevaran cambios en el comportamiento energético de la envolvente de la zona reparada (cubierta); pues se trataba, en todo caso, y con carácter esencial, de actuaciones tendentes a la mejora de la impermeabilización y mejora energética del inmueble en cuestión, sin dicha variación esencial de tales parámetros (composición exterior y volumetría); y que no resultaban por tal motivo, afectados esencialmente; careciendo, en definitiva, de justificación suficiente la exclusión de la competencia del arquitecto técnico para intervenir presentando, en su caso, proyecto o memoria como presupuesto para la obtención de la licencia solicitada; en los términos en que se acordó en la actuación administrativa impugnada.

Seguidamente transcribimos varios párrafos literales de la extensa sentencia que tiene 35 páginas, al considerar que permitirán comprender el núcleo argumental o fundamentación jurídica de la resolución judicial :

En las páginas 28 y 29 se dice:

2.5. Variación esencial

Resulta evidente la indeterminación en referencia a los términos «variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural», máxime cuando dicha intervención tiene un carácter parcial.

No hay ninguna definición exacta y reglada de lo que se considera o alcanza una variación esencial. Ello permite un alto grado de discrecionalidad en su aplicación. A modo de ejemplo, la mera limpieza y pintado de las fachadas podría considerarse una variación esencial de la composición exterior.

En cualquier caso, la aplicación del artículo 2 de la LOE debe hacerse de manera pormenorizada con cada proyecto, y no con carácter general a los de proyectos de rehabilitación de fachadas, cubiertas u otros elementos de la edificación.

1. Variación esencial de la composición general exterior.

En lugar del pesebrón o canalón interior en cubierta, se propone la colocación de un canalón metálico donde ahora está el perfil de remate de cubierta.

Se mantiene el resto de las fachadas, por lo que en este caso, no se produce variación apreciable de la composición general exterior. Y en absoluto esencial.

2. Variación esencial de la volumetría general

El canalón exterior no conlleva incremento alguno de volumen o volumetría, lo que no supone variación apreciable, y menos esencial.

3. Variación esencial del conjunto del sistema estructural

Tal como se indica en el proyecto del arquitecto no hay afección estructural alguna.

De hecho, en la justificación del CTE DB SE Seguridad Estructural, el arquitecto manifiesta expresamente:

Documento básico DB-SE: Seguridad estructural.

En relación al ámbito de aplicación de este DB, es el que se establece con carácter general para el CTE en su artículo 2 (Parte I), excluyéndose los casos que se indican a continuación:

d) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de una rehabilitación integral. Estamos ante un caso de rehabilitación de fachadas y cubiertas donde no se interviene en la estructura principal del edificio, por lo tanto, no sería de obligación el cumplimiento de este DB.

Y finalmente la sentencia añade lo siguiente:

Cubierta:

La sustitución de las tejas y la colocación de aislamiento térmico bajo las nuevas no supone alteración de la composición general exterior de la edificación.

La colocación del canalón de recogida de pluviales en el exterior tampoco conlleva variación esencial alguna de la composición del edificio.

Fachadas y terrazas:

La eliminación del antepecho de cubierta que formaba el pesebrón y su sustitución por un panel sandwich en imitación pizarra, supone una sobrecarga permanente menor que la que soporta la estructura de cubierta, por lo que, además de no suponer alteración de la composición general del edificio, tampoco conlleva afección estructural.

Las obras de reparación de las terrazas no conllevan variación apreciable de la composición general del edificio, ni de la volumetría del mismo. Tan solo se refieren a la renovación de la impermeabilización.

Estructura:

Tal como se ha informado, no hay afección estructural.

Envolvente térmica:

La intervención en la cubierta del edificio, con la adición de aislamiento térmico, en absoluto supone incremento de la demanda energética del edificio. Antes al contrario, supondrá un descenso de la demanda energética.

Concluye la sentencia en la íntegra estimación del recurso planteado por el Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Gipuzkoa frente a la decisión municipal.

El segundo caso ha sido enjuiciado por el Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso Administrativo, del País Vasco, con sede en Bilbao. Se trata de la sentencia de fecha 8 de marzo de 2018.

El Tribunal resuelve un recurso de apelación interpuesto por el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro, frente a la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de San Sebastián, que a su vez ya había dado la razón al Ayuntamiento de dicha ciudad que había otorgado licencia a un proyecto redactado por arquitecto técnico sobre rehabilitación de cubierta y fachadas en edificio residencial.

El expediente de licencia revela que las obras consisten en sustituir el material de cobertura por teja mixta incluyendo SATE y actuando sobre elementos de recogida de aguas. En la fachada se produce la instalación de elementos prefabricados sin que la estructura portante del edificio se vea afectada. Se proyecta en dicha fachada el sistema SATE al igual que en la cubierta, con aislante térmico de polietileno de 8 cm de espesor y ello precisará, siguiendo las instrucciones del fabricante, intervenir en otros elementos de la fachada como balcones, ventanas, alféizares, bajantes, etcétera, entendiendo la Sala, como argumento principal, que no se ve alterada la configuración arquitectónica pues no puede afirmarse que exista una variación esencial de la composición general exterior del edificio teniendo en cuenta

que la estructura básica de la fachada no se modifica. Precisa además que las obras implican una mejora sustancial de las condiciones térmicas del edificio, de la eficiencia energética, aislamiento y eliminación de problemas de filtraciones. La ventaja de este caso es que esta sentencia «nada» a favor de corriente porque no es lo mismo que el Ayuntamiento conceda la licencia de un proyecto redactado por arquitecto técnico, lo que supone que quien se opone al acto administrativo, en este caso el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro, ha de acreditar una ilegalidad manifiesta de la resolución municipal que impugnar una resolución denegatoria de la licencia, teniendo en cuenta la tendencia general de los Juzgados y Tribunales que revisan los actos de las Administraciones Públicas a confirmar sus actuaciones, presumiendo que su proceder es independiente y conforme al principio de legalidad, lo cual no deja de ser una presunción que la realidad desmiente en demasiadas ocasiones. (Oviedo, 26 de marzo de 2026)



gombing - Freepik.com

OBRAS EJEMPLARES

Si mala cosa es separar, peor resulta juntar

/ Por **Pepe Monteserín** /

Una foto la hice en un viaje de Toledo a Ávila, al pasar por Ordaz, en concreto a desayunar en el bar La Ponderosa, de nombre que recuerda a aquella serie *Bonanza*, del Far West, la otra foto la saqué de Internet.



Son dos fotos semejantes, tanto por la mala praxis, como por su continente, unos aseos, como porque parecen compartir función y a su vez la imposibilitan.



El caso del bar de Ordaz se repite en otros lugares, cuando las autoridades obligan a hacer dos aseos y el propietario en lugar de añadir uno, divide el que había y comparten el ventanuco

de ventilación, para lo cual practican un corte a bisel en la parte superior del tabique, lo suficiente para que practique el montante con una abertura de cinco grados.

En el caso de los miniguitorios parece que uno excluye al otro, salvo que esté pensado para un hombre especial, un Géminis con miembro par, o un nervioso.

El caso es que si fue mala cosa separar, peor fue juntar.