



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

GOMENDIOA, EUSKO JAURLARITZARI ETA UDALEI ZUZENDUA, ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOAK (EITak) EGITEKO GAIKUNTZA TEKNIKOA DELA ETA

LEAren proiektu-zenbakia: 123 -PROM- (2016)

Laburpena:

Osoko bilkura

María Pilar Canedo Arrillaga andrea, presidentea

Natividad Goñi Urriza andrea, kontseilukidea

Rafael Iturriaga Nieva jauna, kontseilukidea

Idazkaria: Alfonso Gómez Fernández jauna

1. Lehiaren Euskal Kontseiluak, aipatutako kideek osatuta, 2016ko ekainaren 8an egindako osoko bilkuran, Eraikinen Ikuskapen Teknikoak (EITak) egiteko gaikuntza teknikoarekin zerikusia duen txosten hau egitea erabaki du.

I. Aurrekariak

2. LEA sortzen duen legeak eskumena ematen dio erakunde horri "administrazio publikoei proposamenak egiteko, merkatuetako lehiari eusteko asmoz edo hori berrezartzeko asmoz", eta horri jarraikiz idatzi da gomendio hau¹.

3. EAEn lehiakortasun askeari ustez oztopoak jarri zaizkiola jakin du LEAk, Eraikinen Ikuskapen Teknikoei / Eraikinen Ebaluazio Txostenei (aurrerantzean, EIT) dagokienez.

Euskal Autonomia Erkidegoko Industria Ingeniarien Kontseiluak Eusko Jaurlaritzaren eskaera helarazi zion LEAri; ingeniariak bazter utziz, EITak arkitektoek edo arkitekto teknikoek soilik egin ditzatelako eskaera, alegia.

¹ Ikus Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzko otsailaren 2ko 1/2012 Legearen 3.3.e) eta 10.n) artikulua (2012ko otsailaren 9ko EHAA, 29. zk.).



Ondoren, Bizkaiko Industria Ingeniarien Elkargo Ofizialak egoera jakin batzuen berri eman zion LEAri, izan ere, eta informatzailearen arabera, egindako EITA erregistratzea ukatu zen horietan, bai eta igogailua jartzeko obrarako lizentzia ukatu ere, industria ingeniari batek egin zuelako EITA.

Era berean, Eusko Jaurlaritzak adierazi du, xede horretarako egindako gida metodologiko baten bidez, EITak oso-osorik egin beharko dituztela arkitektoek, arkitekto teknikoek edo aparejadoreek, bestelako profesionali sarbiderik eman gabe. Ingeniariek, ingeniari teknikoek edo gaitutako teknikariek energia-egiaztapena egin dezaketela adierazi du².

4. Aipatu informazioa jasotakoan, hainbat informazio-errekerimendu egin zituen LEAk.

LEAk bildutako informaziotik ondoriozta daiteke Eusko Jaurlaritzak eta udal batzuek arkitektoek eta arkitekto teknikoek bakarrik egindako EITak jotzen dituztela baliozkotzat; eta EAEko Industria Ingeniarien Elkargo Ofizialen eta horien Autonomia Kontseiluaren ustez, ordea, beren titulazioak aipatu ikuskapenak egiteko gaitzen dituela ingeniariak.

Ondorioz, egokia da jarduera-erreserbarik egiten den aztertzea, EITak arkitektoek eta arkitekto teknikoek egiteko zentzuan, bai eta jarduera-erreserba horrek legezko berariazko agindu batean edo administrazioek legezko xedapen baten gainean egindako interpretazioan duen jatorria aztertzea ere.

II. Arau erregulatzaileria

1. EITen arauzko kontzeptua

5. Hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzeko lege estatalak 4. artikuluan arautu zituen EITak (Eraikinen Ebaluazio Txosten izendatu dituen arren)³. Lege horrek ezarri zuen eskudun administrazioak etxebizitza kolektiboetako bizitegi-tipologia duten eraikinetan kokatutako higiezin jabeak errekeritu ahalko dituela horien egoera egiazta dezaten.

² EUSKO JAURLARITZA, *Eraikinen Ikuskapen Teknikoa. Eraikinen ikuskapen tekniko egiteko gida metodologikoa*, Vitoria-Gasteiz, 2014. URLn ikusgai

http://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/etxecont_ite_general/eu_def/adjuntos/guiaI TE2014.pdf.

³ 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak, urriaren 30ekoak, Lurzoruari eta Hiri Errehabilitazioari buruzko Legearen testu bategina onartu duenak, hein handi batean baliogabetu du 8/2013 Legea, ekainaren 26koa, Hiria Birgaitzeari, Berroneratzeari eta Berritzeari buruzkoa (2013ko ekainaren 27ko BOE, 153. zk.), eta 2015eko urriaren 30eko BOEn, 261. zenbakian, dago argitaratuta. 8/2013 Legeko 4. artikulua aipatua testu bategineko 29. artikuluari erantsi zaio.



Lege horren arabera, 10 urteko gutxieneko maiztasuna eduki behar dute EITek; hala ere, autonomia erkidegoek eta udalek maiztasun txikiagoa ezar dezakete. EITek hau jaso beharko dute:

- Eraikinaren kontserbazio-egoeraren ebaluazioa.
- Irisgarritasunaren arloan, eraikinerako sarbideari eta erabilerari dagokionez, desgaitasunen bat dutenen diskriminaziorik ezaren eta irisgarritasun unibertsalaren oinarritzko baldintzen ebaluazioa.
- Eraikinaren energia-efizientzia egiaztatu behar da, indarreko araudian horretarako xedatutako prozeduraren bitartez eta xedatutako edukiarekin.

EAEEn, Euskal Autonomia Erkidegoko 3/2015 Legeak eta 80/2014 Dekretuaren bidez aldatu zen 241/2012 Dekretuak jaso dute erregulazioa⁴.

6. Jabeek, erabilera eta mantentze-lan egokien bidez, higiezinak egoera onean kontserbatzeko betebeharra daukate, eta hortxe dauka jatorria EITak egiteko betebeharrak⁵.

Batetik, katalogatutzat edo babestutzat jotako eraikinek egin behar dute EITa, horien antzintasuna zein den eta babes-araubidea tokikoa, forala edo autonomikoa izan gorabehera, eta, bestetik, 50 urtetik gorako antzintasuna duten bizitegi-erabilerako eraikinek egin behar dute.

Aipatu 80/2014 Dekretuan ezarritako programazioarekin bat eginez, 2017ko ekainaren 27an 50 urteko edo hortik gorako antzintasuna edukiko duten bizitegi-erabilerako eraikin guztiek izango dute 2018ko ekainaren 27ra arteko epea EITa egiteko, data horretan ikuskapena eginda eduki ezean.

Era berean, 50 urteak 2017ko ekainaren 28tik aurrera betetzen dituzten bizitegi-erabilerako eraikinek eta data horretatik aurrera katalogatzen dituzten eraikinek aipatu antzintasuna betetzen duten egunetik zenbatzen hasita –bizitegi-erabilerako eraikinen kasuan–, edo katalogatzen dituzten datatik zenbatzen hasita –katalogatzekotan–, urtebeteko epean egin beharko dute EITa.

⁴ Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoa arautu duen 241/2012 Dekretua, azaroaren 21ekoa (2012ko abenduaren 14ko EHAA, 241. zk.), Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoa arautu duen dekretua aldatu duen maiatzaren 20ko 80/2014 Dekretuak aldatu duena (2014ko maiatzaren 30eko EHAA, 101. zk.); Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoa arautu duen dekretua aldatu duen maiatzaren 20ko 80/2014 Dekretua (2014ko maiatzaren 30eko EHAA, 101. zk.); Ikus Etxebizitzari buruzko EAEko 3/2015 Legearen, ekainaren 18koaren, 52. artikulua (2015eko ekainaren 26ko EHAA, 119. zk.). Lege horrek berariaz baliogabetu du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 200. artikulua, zeinak EITak arautzen zituen (2006ko uztailaren 20ko EHAA, 138. zk.).

⁵ Eraikuntzaren Ordenamendua arautu duen 38/1999 Legeak, azaroaren 5ekoak, ezarri zuen betebeharrak (1999ko azaroaren 6ko BOE, 266. zk.), eta honako hauek aldatu zuten lege hori: 24/2001 Legeak, abenduaren 27koak, BOE-A-2001-24965; 53/2002 Legeak, abenduaren 30ekoak, BOE-A-2002-25412; 8/2013 Legeak, ekainaren 26koak, BOE-A-2013-6938; 9/2014 Legeak, maiatzaren 9koak, BOE-A-2014-4950; 20/2015 Legeak, uztailaren 14koak, BOE-A-2015-7897. Testu bateratua ikusgarri hemen: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>.



Hamar urterik behin, eraikinaren kontserbazio-egoera berriro aztertuko duen beste EIT bat egin beharko da, aurreko EITari erreparatuta.

Lehen aipatutako dekretuak ezarri du ikusmenezko ikuskapenetik eta ikuskatzaileak jaulkitako irizpenetik abiatuta egindako txostena dela EITa.

Egituraren, fatxada eta teilatuaren eta saneamendurako zein horniketarako sare komunen gainean egin behar da ikusmenezko ikuskapena. Eraikinaren egiturazko ezaugarriak, horren egoera eta erasan diezaioketen patologiak ezagutzea da xedea.

Gainera, eraikinaren eta instalazioen ingurutzaileren datuak jaso behar ditu EITak, eraikinaren energia-efizientzia egiaztatzeko helburuz.

Era berean, irisgarritasunaren arloan, eraikinerako sarbideari eta erabilerari dagokionez, eta indarrean dagoen legediarekin bat eginez, desgaitasunen bat dutenen diskriminaziorik ezaren eta irisgarritasun unibertsalaren oinarritzko baldintzen berri eman behar du. Bestalde, eraikinean arrazoizko doikuntzak egin daitezkeen zehaztu behar du, baldintza horiek betetzeari dagokionean.

Ikusmenezko ikuskapenean eskuratutako datuak hautemandako hutsuneak sailkatzeko nahikoak ez direnean, laginak hartzeko edo egoki iritzitako probak egiteko beharrene berri emango dio ikuskatzaileak higiezinaren jabeari, kaltetutako eraikuntza-elementuaren edo -elementuen datu xeheagoak hartze aldera. Kasu horretan, ez da irizpenik emango aipatu laginak egin eta kalteak konpondu artean.

Irizpenak bat egin beharko du inpartzialtasun-, objektibotasun- eta independentzia-printzipioekin, bai eta aipatu laginetan jasotako adierazpenen egiazkotasun-printzipioarekin ere.

7. Ikuskapenen ondoriozko txostenaren eta irizpenaren kopia aurkeztu beharko du jabeak higiezina dagoen udalerrinari dagokion udalean, bai eta horiek idatzi dituen arduradun teknikariaren adierazpena ere.

Jabeak entregatutako EITko dokumentazioaren kopia igorri beharko diote udalek Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailari, Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren Erregistro izendatutakoan sar dezaten.

2. EITak egiteko eskatzen den titulazioari eta berorri ezarri duen araudiari buruz

8. Honako hau ezarri du Lurzoruari eta Hiria Birgaitzeari buruzko Legearen testu bateginak 30. artikuluan: "**eskudun teknikari fakultatiboek edo**, egongo balira, autonomia erkidegoetan egon litezkeen **erregistratutako ikuskapen-**



erakundeek sinatu ahal izango dituzte EITak, betiere, aipatu teknikariak baldin badituzte".

Arauk "eskudun teknikari fakultatibotzat" jotzen du "proiektuak idazteko edo obrak zuzentzeko eta eraikuntza-obren exekuzioa zuzentzeko gaitzen duen edozein titulu akademiko edo profesional duen pertsona oro"⁶.

Arauk ministroen etorkizuneko agindu bati esleitu dio txostenak sinatzeko eduki behar diren kualifikazioak zehazteko ardura⁷. Arau hori ez dago onartuta txosten hau onartu den egunean.

9. Etxebizitzari buruzko EAeko Lege aipatuaren 52. artikulua "**eskudun teknikaria**" bakarrik aipatzen du, zehazpen gehiagorik eman gabe.

10. 241/2012 Dekretuko 7. artikulua ezartzen du "Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko 38/1999 Legearekin bat eginez dagokion **titulazio profesionala** duenak egingo dituela EITak, bai zuzenean profesional izanik, bai 410/2010 Errege Dekretuak erregulatutako eraikinen kalitatea kontrolatzeko erakunderen bati atxikitako teknikari edo teknikari ikuskatzaile fakultatibo izanik. Aipatu errege dekretuaren bidez, eraikinen kalitatea kontrolatzeko erakundeei eta eraikinen kalitatea kontrolatzeko entsegu-laborategiei eska dakizkiekeen betekizunak zehaztu dira"⁸.

11. Ondorioz, aipatu erregelamenduaren arabera, hauek daude gaituta Eraikinen Ikuskapen Teknikoa egiteko:

- Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legearen (urriaren 5eko 38/1999 Legearen) arabera egokia den titulazio profesionala dutenak, zuzenean profesional izanik.
- Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legearekin (urriaren 5eko 38/1999 Legearekin) bat eginez dagokien titulazio profesionala dutenak, bai zuzenean profesional izanik, bai 410/2010 Errege Dekretuak, martxoaren 31koak, erregulatutako eraikinen kalitatea kontrolatzeko erakunderen bati atxikitako teknikari edo teknikari ikuskatzaile fakultatibo izanik. Aipatu errege dekretuaren bidez, eraikinen kalitatea kontrolatzeko erakundeei eta eraikinen kalitatea kontrolatzeko entsegu-laborategiei eska dakizkiekeen betekizunak zehaztu dira.

410/2010 Errege Dekretuak ez du titulazio profesionalari buruzko betekizunik aipatzen.

⁶ Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko 38/1999 Legean, azaroaren 5ekoan, ezarritakoaren arabera, edo txostena egiteko behar den kualifikazioa egiaztatu duen pertsona oro, lehen azken xedapenean ezarritakoaren arabera.

⁷ Ikusi lege horren lehen azken xedapena.

⁸ 410/2010 Errege Dekretua, martxoaren 31koa, eraikuntzaren kalitatea kontrolatzeko erakundeei eta eraikuntzaren kalitatea kontrolatzeko entsegu-laborategiei beren jarduera egiteko eska dakizkiekeen betekizunak ezartzekoa, 2010eko apirilaren 22ko BOE, 97. zk..



Beraz, egokia da Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legeak proiektuak idazteko, obrak zuzentzeko eta eraikuntza-obren exekuzioa zuzentzeko eskatzen dituen titulazioak aztertzea.

Eraikuntza-proiektuak idazteko, Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legeko 10. artikulua arkitekto titulua gaituztat jotzen du nagusiki administrazio-, osasun-, erlijio-, bizitegi- (horren aldaera guztietan), irakaskuntza- eta kultura-erabilera duten eraikinetarako. Beste erabilera batzuetarako eraikuntzen kasurako, gaitzailatzat jo ditu, baita ere, arkitekto tekniko, ingeniari edo ingeniari tekniko titulazioak.

Eraikuntza-proiektuak zuzentzeko, Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legeko 12. artikulua arkitekto titulazioa jo du gaitzailatzat nagusiki administrazio-, osasun-, erlijio-, bizitegi- (horren aldaera guztietan), irakaskuntza- eta kultura-erabilera duten eraikinetarako. Beste erabilera batzuetarako eraikuntzen kasurako, gaitzailatzat jo ditu, baita ere, arkitekto tekniko, ingeniari edo ingeniari tekniko titulazioak.

Azkenik, **eraikuntza-obren exekuzioa zuzentzeko**, Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legeko 13. artikulua arkitekto tekniko titulazioa jo du gaitzailatzat administrazio-, osasun-, erlijio-, bizitegi- (horren aldaera guztietan), irakaskuntza- eta kultura-erabilera duten eraikinetarako, edota nagusiki aeronautikarako, nekazaritzarako eta abeltzaintzarako, energiarako, hidraulikarako, meatzetarako, telekomunikazioetarako, lurreko, itsasoko, ibaiko eta aireko garraiorako, basorako, industriarako, ontzigintzarako, saneamendu- eta higiene-ingeniaritzarako eta ingeniaritza-obren eta horien ustiapenaren osagarrietarako erabiltzen diren eraikinetarako. Beste erabilera batzuetarako eraikuntzen kasurako, gaitzailatzat jo ditu, baita ere, arkitekto, arkitekto tekniko, ingeniari edo ingeniari tekniko titulazioak.

III. Arazoaren azterketa lehiaren ikuspuntutik

1. Jarduera-erreserbaren beharraren balorazioa

12. EITak zerbitzua dira, eta, beraz, zerbitzuen eskuragarritasun eta erabilera askatasunari buruzko eta jarduera-erreserba profesional jakin batzuei ezartzeari eta horrela edukitzeari buruzko legearen mende daude. Arau horren arabera, **interes orokorreko arrazoi premiatsuek** justifikatu behar dute zerbitzuen prestazio askeari ezarritako edozein mugaketa.



Nolanahi ere, diskriminaziorik ezaren, beharrizan- eta proportzionaltasun- printzipioak errespetatu behar dira⁹.

Diskriminaziorik ezak adierazi nahi du araubide murriztaileak ez duela diskriminatzailea izan behar, ez zuzenean, ez zeharka, naziotasunaren edo bizileku sozialaren kokalekuaren arabera. **Beharrizanak** adierazi nahi du ordena publikoari, segurtasun publikoari, osasun publikoari eta ingurumen babesari buruzko arazoiek justifikatu behar dutela araubide murriztailea. **Proportzionaltasunak** adierazi nahi du helburua lortzea bermatuko duen tresna egokiena izan behar duela araubide murriztaileak, emaitza bera lortzeko aukera ematen duen neurri arinagorik ez dagoelako.

13. Esku artean dugun kasuari printzipio horiek ezarriz gero, Merkatuen eta Lehiaren Batzorde Nazionalak (CNMCK) adierazi du Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legeak ez duela eraikinen ebaluazio-jarduera erregulatzen, eraikinen proiektzioa edo eraikuntza erregulatzen dituela baizik¹⁰:

Eraikuntza-prozesuari aplikatu dakioke lege hori, eraikin iraunkorra, publikoa edo pribatua izan, eraikitze egintza eta horren emaitzat hartuz prozesua (...) (2.1. art.).

Ez da murriztailetzat jo behar araudi estatalak eta autonomikoak Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legeari egin dioten aipamena, titulu gaitzaileei dagokienean, izan ere, EITak ez dira obra-proiektuak edo zuzendutako obrak, ez eta zuzendutako obra-exekuzioak ere.

Ezin daiteke onar eraikuntza-proiektu bat burutzeko edo eraikin baten (erabileraren arabera) obra zuzentzeko behar den titulazio berbera eskatu behar denik jada eraikitako eraikin bat ikuskatzeko.

14. Kasu honetan, LEAk ez du uste ez beharrezkoa, ez proportzionala denik jarduera-erreserba arkitektoen eta arkitekto teknikoaren alde egitea, ezarrita dagoen bezala, honako arrazoi hauek direla-eta:

Ikusi dugun bezalaxe, Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko Legeak lan hauek bete ditzaketen eskudun teknikaritzat jo ditu ingeniariak eta ingeniari teknikoak: eraikuntza-proiektuak egin ditzakete, obrak zuzendu ditzakete eta obra-exekuzioak zuzendu ditzakete, administrazio-, osasun-, erlijio-, bizitegi-

⁹ Zerbitzuen Eskuragarritasun eta Erabilera Askatasunari buruzko Legea (azaroaren 23ko 17/2009 Legea), 2009ko azaroaren 24ko BOE, 283. zk, Merkatuaren Batasuna Bermatzeko Legeak (abenduaren 9ko 20/2013 Legeak) aldatu duena, 2013ko abenduaren 10eko BOE, 295. zk.. Testu bateratua ikusgarri hemen: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-18731&b=8&tn=1&p=20131210#a5>.

¹⁰ MERKATUEN ETA LEHIAREN BATZORDE NAZIONALA (CNMC), Hirigintza-erregulazioan jaso den eraikuntzaren ebaluazio-jardueran balizko jarduera-erreserbak egoteari buruzko txostena.

INF/DP/0021/14, Madril, 2014. URLn ikusgai:

http://www.cnmc.es/Portals/0/Ficheros/Promocion/Informes_sobre_normativa/2014/201501_INF_DP_0021_14_ReservaActividadIEE_.pdf.



(horren aldaera guztietan), irakaskuntza- eta kultura-erabilera ez duten eraikinetan.

Araudiak bilatzen duen xedea -jada badauden eraikinetako segurtasun, bizigarritasun eta erosotasun baldintzak sakon ezagutzea- behar beste bermatzen da EITak eraikuntza-proiektuak egiteko, obrak zuzentzeko eta obra-exekuzioak zuzentzeko gaituta dauden teknikariek eginez gero, administrazio-, osasun-, erlijio-, bizitegi- (horren aldaera guztietan), irakaskuntza- eta kultura-erabilera ez duten eraikinen kasuetan¹¹.

Horregatik, ezin daiteke pentsa ordena publikoari, segurtasun publikoari, osasun publikoari edo ingurumen-babesari buruzko arrazoirik dagoenik profesional horiei bizitegi-erabilerako eraikinen ikuskapen teknikoak egitea galarazteko.

2. Azaldutako murrizketaren balizko ondorioak

15. EITak egiteko jarduera arkitektoei eta arkitekto teknikoei erreserbatzeak eskumen eskusiboa lan hori egiteko gai diren profesionalen multzoaren zati txiki bati esleitzea dakar.

¹¹ Auzitegi Gorenak eraikinen ebaluazioa egiteko eskumen teknikoaren inguruan duen jurisprudentzia urria bi epaitara mugatzen da: 5292/2014 Epaia, 2014ko abenduaren 9koa, Auzitegi Gorenarena, 4549/2012 errekurtsua, eta 5042/2015 Epaia, 2015eko azaroaren 25koa, Auzitegi Gorenarena, 578/2014 errekurtsua.

Soriako Udaleko Eraikinen Ikuskapen Teknikoa ezartzeko udal ordenantza eta Segoviako Udaleko Eraikinen Ikuskapen Teknikoa ezartzeko udal ordenantza baliozkotu ditu jurisprudentzia horrek, balioetsiz "harreman agerikoa eta estua dagoela eraikinen edo horietan txertatutako elementu batzuen eraikuntza proiektatzeko edo zuzentzeko behar diren ezagutzen eta horien kontserbazio-egoeraren berri emateko behar diren ezagutza egokien artean, eta zalantzan jarri den arauaren arrazionaltasun juridikoa justifikatzen duela horrek".

Alabaina, ez du aztertu aipatu ordenantzek Zerbitzuen Eskuragarritasun eta Erabilerari buruzko Legean xedatutakoarekin bat egiten duten. Lehenengo epaian, lege hori ez zen une batean ere alegatu. Bigarrenean, garaiz kanpo alegatu zen, eta, beraz, ez zen alegazioa onartu:

“SEIGARRENA:- Azkenik, hirugarren arrazoa —Zerbitzuen Eskuragarritasun eta Erabilerari buruzko Legearen (azaroaren 23ko 17/2009 Legearen) 4.etik 16.enera arteko artikulua eta 2006/123/EE Zuzentarauarekin, 2006ko abenduaren 12koa eta Europako Parlamentuarena eta Kontseiluarena hori, bat datozen artikulua hausteagatik— ez da aipatu hainbat aldiz aipatutako 4549/2012 kasazio-errekurtsuan, ez eta, hauxe izanik orain garrantzitsuena, "a quo" salaren aurrean formulatutako demandan ere, eta ez zen errekurritutako epaian aztertu —ondorioen idazkian sartu zen soilik—, hortaz, laugarren arrazoa bezala, nahiz eta zergati ezberdinengatik izan, ez da onartu behar, Ekialdeko Gaztela eta Leongo Arkitektoen Elkargo Ofizialak kasazio-errekurtsuaren aurka egindako idazkian adierazi duen bezala, instantzian aipatu ere egin ez ziren —ez, behintzat, demandan eta erantzunetan— arauari buruzkoa izateagatik, eta, nolahi ere, errekurritutako epaiak ez zituen jaso, eta, beraz, zentzuzkoa denez, ezin izan zen justifikatu aipatu arauen urraketa garrantzitsua eta erabakigarria izan zenik epai emateko orduan, edo, bestela, c) letrako arrazoa aipatu beharko zatekeen, inkongruentziagatik edo epaiaren arrazoiketa gabeziagatik.”



Horri dagokionez, LEAk dagoeneko adierazi du jarduera-erreserbak egiteak eskumen eskusiboa merkatuko operadore ekonomikoen zati bati esleitzea dakarrela, eta horrek murrizketa bat dakarrela helburu den merkatuaren lehia eraginkorren¹².

Era berean, zera adierazi zuen CNMCK, aipatu txostenean¹³:

Jarduera-erreserbei dagokienez, jarduera profesional bat burutzeko prestakuntza-betekizunak eskatzea eskumena murriztea da, baina, nolana ere, interes orokorreko arrazoiek justifika dezakete. Hala ere, saihestu egin behar da jarduera bat egiteko behar besteko gaitasun teknikoarekin titulaturako profesionalak jarduera hori egiteko baztertzeko arriskua, eta jarduera-erreserbak titulazio zehatzekin lotuz gero ager daiteke arrisku hori. Horren ordez, hobe da, jarduera-erreserbak justifikazio- eta proportzionaltasun-arrazoiengatik egin behar direnean, profesionalen gaikuntza teknikoaren mende egotea horiek, aipatu gaikuntzak ez baitu zertan izan titulazio batena berariaz, titulazio-zerrenda zabalagoarena baizik.

16. Eskumena murrizten denean, erabiltzaileek ondorio negatiboak jasan ditzakete zerbitzuetan, horien kalitatea okertu daitekeelako, eta prezio handiagoak eskatu.

Ondorio horiekin, kontsumitzaileek ongizatea galtzen dute, eta beharrezkoa da egitate hori ebaluatzea.

Esku artean dugun kasuan, murrizketak zerbitzuen erabiltzaileek ordaindu beharreko prezioetan eduki dezakeen eragina ikertuko dugu, proiektzio ekonomiko hauetatik abiatuta:

17. Lehenik eta behin, balioztatu beharreko merkatu bolumena aztertzeko, kontuan hartu behar da EITa derrigorrez egin behar dela.

Taula honetan, EAEn 2018ko ekainaren 27a baino lehen eta 2019an EITa egin behar duten eraikinen kopurua jaso da, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Gaietako Saileko Eraikinen Ikuskapen Teknikoari buruzko Informazio eta Kudeaketarako atarian (*Euskoregite*-n) eta Bilboko Udaleko web orrialdean jasotako informazioaren arabera¹⁴.

¹² LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA *Euskadiko Turismo Legearen aurreproiektuari buruzko txostena* Bilbo, 2015. URLn ikusgai:

http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/Informe%20al%20Anteproyecto%20de%20Ley%20de%20Turismo%20de%20Euskadi.pdf.

¹³ Ikus aipatu txostenaren 9. orrialdea, CNMC, *Hirigintza-erregulazioan jaso den eraikuntzaren ebaluazio-jardueran balizko jarduera-erreserbak egoteari buruzko txostena*.

¹⁴ 241/2012 Dekretuko bigarren xedapen gehigarrian aitortutako eskumenaren arabera, Bilboko Udalak bere egutegia egin du (ikusgarri dago URLn

http://www.bilbao.net/cs/Satellite?c=Page&cid=1279141994279&pagename=Bilbaonet%2FPage%2FBI O_contenidoFinal, azken bisita 2016ko ekainaren 2an), eta hau da:



Ikus daitekeenez, 2017ko ekainaren 27a baino lehen 50 urte bete dituzten eta EITa 2018an aurkeztu behar duten eraikinen kopurua da berrikuspenera egin behar duten eraikinen zatirik handiena. 2018an, 1967ra arte eraiki diren eraikinentzako epea amaituko da. Data horretatik aurrera, urtero eraikin kopuru askoz ere murriztagoa joango da sartzan¹⁵.

EITa EGIN BEHAR DUTEN ERAIKINAK		
Lurraldea	2018	2019
Araba	12.144	390
Bizkaia	41.636	1.275
Gipuzkoa	22.469	885
GUZTIRA	76.249	2.550

Iturria: *Euskoregite* eta Bilboko Udala.

EITak derrigorrezkoak direnez, eskaria ez da murrizten prezioak gora egin arren. Hau da, nahitaez ikuskatu behar diren eraikinak berberak dira, prezioa areagotu gorabehera (eskariaren elastikotasun gabezia).

18. Bigarrenik, prezioen bilakaera aztertu behar da. Horri buruz, adieraz daiteke ez dagoela EITen batez besteko prezioei buruzko informazio estatistikoa ematen duen iturri ofizialik, eta beharrezkoa dela, eskura dauden datuetatik abiatuta, merkatuko prezio bat balioestea.

Hainbat webgunek eskaintzen dituzte EITen gutxi gorabeherako prezioak, edo aurrekontuak kalkulatzeko erabiltzen diren irizpideak (eraikinaren antzintasuna, eraikitako azalera eta solairu kopurua, egitura mota eta konplexutasun maila, lan mota, hautemandako balizko patologien larritasuna, eraikinaren erabilera, etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen kopurua, kokapena, balizko deskontuak...).

Hainbat kasutan, etxebizitzaren kopuruaren arabera jasotzen dira "merkatuko prezioen" datuak¹⁶. Hainbat aipamen egin zaizkio prezio gomendatuak ezartzeko debekuari, edo, okerrago dena, hainbat aipamen zerbitzu hori egiteko

EITak aurkeztu diren urteak, bizitegi-erabilerako eraikinetan eta eraikuntza-urtearen arabera derrigorretako katalogatuetan: 2015ean: 1920. urtera arte (hori barne), eta ez-bizitegitzat hartutakoak: 1.676 eraikin; 2016an: 1921etik 1940ra arte (biak barne): 1.282 eraikin; 2016an: 1941etik 1959ra arte (biak barne): 2.040 eraikin; 2016an: 1960tik 1967ra arte (biak barne): 2.029 eraikin; 2016tik aurrera: Aurreko urtean 50 urte bete dituzten bizitegi-eraikinak.

EITa idatzi ondoren, hamar urterik behin, beste ikuskapen bat egin beharko da.

¹⁵ EUSKO JAURLARITZA. ENPLEGU ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA. *Eraikinen Ikuskapen Teknikoari buruzko Informazio eta Kudeaketarako ataria*. URLn ikusgai: <http://www.euskoregite.com> (azken bisita 2016ko ekainaren 2an).

¹⁶ Ikus, adibide gisara, beste autonomia erkidego batzuetako eskaintzen argitalpenak. Sevillan, 2016rako, honako prezio hauek daude: 1-5 etxebizitzatarako, 99€; 6-8 etxebizitzatarako, 129€; 9-12 etxebizitzatarako, 129€; 13-15 etxebizitzatarako, 159€; 16-18 etxebizitzatarako, 159€; 19-22 etxebizitzatarako, 199€; 23-25 etxebizitzatarako, 199€; 26-30 etxebizitzatarako, 249€; 31-40 etxebizitzatarako, 259€; 41-50 etxebizitzatarako, 299€; 51 etxebizitzatarako edo hortik gora kontsultatu. Ikusgarri hemen <http://safinco.com/precios> (azken bisita 2016ko ekainaren 2an). Valentzian, ITE-ICE-Valencian emandako irizpideak, eskuragarri hemen <http://www.ite-ice-valencia.es/tarifas/>; Bartzelonan <https://itearquitectes.wordpress.com/precio/> (Bartzelonako eskaintza).



gutxieneko prezioei (inoiz ez da horietaz fidatu behar, eta hainbat instantzia korporatibok jarraitzen dute horiek proposatzen), hainbat aipamen, baita ere, balizko aurre-EITei, beharrezkoak balira bezala azaltzen baitira (hala izan ez arren); are, elkargoaren oniritzia eskatzea gomendatzen duten orrialdeak egoten jarraitzen dute, nahiz eta legeak dagoeneko ezarri duen ez dela beharrezkoa.

Erreferentzia asko egin zaizkio eraikin zehatzaren beharrak eta ezaugarriak baloratzeko beharrari, bai eta zerbitzuaren kalitatea dagokion aurrekontuan emandako prezioaren arabera neurtzeko beharrari ere.

Merkatuaren analisei egindako erreferentziak ere badaude. Enpresa partikularrek egiten dituzte horiek, eta lurraldeen arabera alderaketak egiten dituzte, batezbestekoetan oinarrituta, enpresa-eskaintzak egin beharrean¹⁷. Datu horien arabera, Espainia osoan EITa egiteko batez besteko prezioa 397 eurokoa da. EITaren batez besteko prezioa 826 eurokoa da Araban, 1.202 eurokoa Bizkaietan eta 1.106,50 eurokoa Gipuzkoan. Balioetsitako batez besteko prezioa, hiru lurralde horietan eraikinek duten banaketa kontuan hartuta, 1.113,97 eurokoa litzateke. Datu horiekin bat etorriz, EITaren prezioen % 70 156 euro eta 859 euro artean egongo lirateke. Konparazioa egiteko, Madrileko batez besteko prezioa 237 eurokoa da, eta Bartzelonakoa 529 eurokoa.

19. CNMCK txosten ekonomiko bat egin du, Katalunian Eraikinen Ikuskapen Teknikoa egiteko jarduera arkitektoei eta arkitekto teknikoei erreserbatu izanak prezioetan eduki duen eraginari buruzkoa¹⁸. Txostena izugarri interesgarria da, bertan aztertu den kontuak antzekotasun handia baitu txosten honen xedearekin.

Ikerketa horretan, zerbitzu profesionalen eskuragarritasunean eta erabileran murrizketak ezartzeak efizientziaren eta ongizatearen gainean dakartzan ondorioei buruz eskuragarri dagoen ebidentzia enpirikoa zorrotz aztertu ondoren, hau adierazi da:

Kontsumitzaileen ongizatearen galera balioesteko kontuan hartu behar den prezio igoerari dagokionez, aurreko atalean adierazi dugun bezalaxe, ebidentzia enpirikoa erakutsi du erabilgarritasunean eta erabileran murrizketak ezartzeak zerbitzu profesionalen prezioak areagotzen dituela. Prezio igoerari dagokionez, tarte zabal samarra erakutsi du literaturak, **% 3ren eta % 35aren** artean mugituko litzatekeena,

¹⁷ HABITISSIMO SL, Interneteko ataria, URLn eskuragarri: <http://precio.habitissimo.es/inspeccion-tecnica-edificio> (azken bisita 2016ko ekainaren 2an). EITaren 271 prezioaren laginean dago oinarrituta argitaratutako ikerketa.

¹⁸ CNMC, EKONOMIA AZTERKETARAKO ZUZENDARITZAORDEA. *Katalunian Eraikinen Ikuskapen Teknikoa egiteko jarduera arkitektoei eta arkitekto teknikoei erreserbatu izanak prezioetan eduki duen eraginari buruzko txostena* — UM 33/15. Madril, 2015, eskuragarri URLn: http://www.cnmc.es/Portals/0/Ficheros/Promocion/Informes%20Legitimación%20Activa/2015/151201_Informe%20Económico LA Reserva%20de%20Actividad%20ITE%20Arquitectos UM 33 15.pdf.



ikertutako kasuaren arabera. Zehazki, prezioei dagokienez, CEAn aipatutako 11 analisi akademikoen (2015) multzotik abiatuta, % 5ekoa da eragin ertaina.

Analisi horretatik abiatuta, arrazoizkoa da pentsatzea Euskal Autonomia Erkidegoan Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren prezioak areagotu dituela jarduera-erreserbak, gehienetan, % 5. CNMCK aipatu eta balioetsitako igoeren banaketaren beheko aldean dago igoera hori, eta jarduera-erreserbei buruzko ebidentzia enpirikotik ondorioztatutakoa baino txikiagoa da.

20. Bolumenaren, merkatuko prezioen eta EITaren prezioaren datuetatik abiatuta, jarduerarako sarbidean murrizketarik ezarri gabeko kasuan, EAEko kontsumitzaileek 2018ko ekainaren 27ra arte ongizateari dagokionez edukiko duten kostua kalkulatzeari ekingo diogu. Data horretan, eraikin gehienek EITa pasatuta eduki beharko dute.

1.113,97 euroko prezioa hartzen badugu aintzat, eta jarduera-erreserbak % 5eko igoera dakarrela onartuz, murrizketarik gabeko prezioarekin alderatuz gero (gogora dezagun, analisiaren emaitzaren arabera, % 3ren eta % 35aren arteko igoera dakarrela), gainkostua 55,70 eurokoa izango litzateke EITa egiteko betebeharra duen eraikin bakoitzeko.

Euskoregite aplikazioan EITen egungo eskariaren gainean jaso den eszenatokiari begiratuta -EITa 2018ko ekainaren 27a baino lehen pasa behar duten 76.249 bizitegi-eraikin guztira-, 4.246.954,93 eurotan balioets liteke kontsumitzaileek ongizatean edukiko luketen galera.

IV. Ondorioak

LEHENENGOA. EITak egiteko jarduera arkitektoen eta arkitekto teknikoen alde erreserbatzeak ez dauka legezko oinarririk, ez eta justifikaziorik ere, gaitasun edo segurtasun kontuetan.

Gainera, zerbitzua eman dezaketen profesional multzoaren zati murriztu bati mugatzen zaio zerbitzuaren prestazioa.

BIGARRENA. Merkatuko lehia eraginkorra murriztea dakar mugaketa horrek, eta ongizatea galtzea eragiten die kontsumitzaileei.

HIRUGARRENA. EAEko udalek EITak egiteko gaituta dauden profesional guztiek egindako EITak onartu behar dituzte, eta, zehazki, ingeniariak eta ingeniari teknikoak egindakoak. Horregatik, horien ondoriozko obra-lizentziak izapidetu behar dituzte.



LAUGARRENA. Eusko Jaurlaritzako etxebizitza gaietako eskudun sailak EITak egiteko behar besteko gaitasun teknikoa duten profesional guztiek egindako EITak onartu behar ditu. Beraz, Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroan inskribatu behar ditu ingeniariak eta ingeniari teknikoak, jarduera egiteko gaituta dauden profesional batzuen sarbidea mugatu dezakeen edozein argitalpen egiteari utzi behar dio eta, horretarako, dagoena aldatu behar du.