



# CSCAE

Consejo Superior de los  
Colegios de Arquitectos de España

## **ARGUMENTARIO SOBRE EL ALCANCE DE LA SENTENCIA DEL TS 700/2026, DE 4 DE JUNIO, QUE ESTABLECE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SOBRE LAS COMPETENCIAS PROFESIONALES PARA ELABORAR PROYECTOS DE OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE TENGAN POR OBJETO CAMBIAR LOS USOS CARACTERÍSTICOS DEL EDIFICIO O ALGUNA DE LAS PARTES O UNIDADES DEL MISMO.**

### **ANÁLISIS DE LA INTERPRETACIÓN EFECTUADA POR EL CGATE SOBRE LA EXPRESADA SENTENCIA.**

Esta Asesoría Jurídica ha elaborado dos informes sobre la sentencia del TS de 4 de junio de 2026, sentencia 700/2026 (recurso de casación 603/2023).

En estos informes, de 25 de junio y 31 de julio de 2026, remitidos a los COAs y consejeros del Pleno, se efectúa un análisis del alcance de la sentencia y de sus pronunciamientos esenciales, remitiéndonos al contenido de estos informes.

A la vista de la postura del Consejo General de Arquitectura Técnica de España (CGATE) y de los distintos colegios de arquitectos técnicos y aparejadores, que vienen manteniendo una interpretación de la mencionada sentencia del TS que no se ajusta en modo alguno a los pronunciamientos de la misma, y ante los previsibles recursos o actuaciones que desde dicho colectivo se puedan promover, se considera oportuno sintetizar los fundamentos de la sentencia del TS a través de un argumentario que permita rebatir la interpretación que se viene efectuando por el colectivo de aparejadores y arquitectos técnicos con evidente difusión en medios de comunicación, plataformas digitales y redes sociales.

Analizaremos los apartados del documento de fecha 30 de junio de 2026 emitido por la Secretaría General del CGATE:

*“1. La cuestión controvertida en el supuesto enjuiciado en el procedimiento de referencia se circunscribe a determinar si los profesionales de la Arquitectura Técnica son competentes para redactar un proyecto de cambio de uso de un local a vivienda que forma parte de un edificio cuyo uso característico es comercial e industrial”.*

La afirmación es inexacta. No es cierto que el supuesto fáctico al que se refiere la sentencia del TS tuviese por objeto un proyecto de cambio de uso de local a vivienda en un edificio cuyo uso característico era comercial e industrial. Así, en

la página 5 de la sentencia y reproduciendo la sentencia de la Sala de Instancia se dice:

*“...el edificio en el que se emplaza el local en cuestión tiene varias plantas de altura, estando destinado alguno de los inmuebles que se materializaron a raíz de su división horizontal a local comercial (como aquel al que se refiere la actuación pretendida), otros a uso industrial e incluso alguno (el de referencia catastral 8562503UF4586S0003SU, diferente del local cuyo cambio de uso se pretende pues al folio 14 consta que su referencia catastral es la número 8562503UF4586S0004D1-) a uso residencial. En definitiva, nos encontramos ante una edificación en el que se compatibilizan varios usos, pretendiéndose la modificación del uso característico de uno de los inmuebles que la conforman”.*

Ha de observarse que en ningún momento se alude, ni en la sentencia del TSJ de Andalucía de 8 de julio de 2022, cuyos fundamentos jurídicos asume plenamente el Tribunal Supremo, ni en la sentencia de este, al uso característico del edificio y se deja claro que el supuesto fáctico se refería a una modificación “del uso característico de uno de los inmuebles que la conforman” referido a la edificación.

Ahí hay que añadir que en el propio fundamento jurídico primero de la sentencia del TS (pág. 10) el Tribunal Supremo deja claro cuál es el objeto de la controversia y la doctrina de la Sala de instancia que el Tribunal Supremo confirma:

*“Partiendo de esta doctrina jurisprudencial, la Sala de apelación enjuiciando el caso, sostiene que procede la aplicación conjunta de los artículos. 2.1 a) y 2 b) y 10.2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, de los que se desprende que **cuando el proyecto a realizar tenga por objeto una intervención sobre los edificios para los usos indicados del grupo a) del apartado 1 del artículo 2 del citado texto legal, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, teniendo en cuenta que el proyecto técnico presentado -según se deduce del examen del expediente administrativo-, pretende la modificación del uso característicos de una de las plantas del inmueble que conforman la edificación”.***

*“2. La sentencia únicamente se pronuncia sobre este concreto supuesto, no pudiendo extenderse sus efectos a supuesto distintos, como puede ser el cambio de uso de un local a vivienda cuando éste forme parte de un edificio cuyo uso característico sea residencial”.*

Es otra afirmación incierta y que se desmiente por la propia sentencia del TS. El fundamento jurídico tercero deja muy claro que la sentencia trasciende al caso concreto, estableciendo doctrina jurisprudencial con carácter general para todos

los supuestos en que se produzca un cambio de uso, incluyendo, desde luego, los cambios de uso que solo afecten a una unidad o parte del inmueble.

Así, se dice en el párrafo segundo del fundamento jurídico tercero de la sentencia:

*“Delimitada, en estos estrictos términos, la controversia casacional, esta Sala considera que la sentencia impugnada no ha infringido los artículos 2.1 a), 2.2 b) y 10. 2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en relación con lo dispuesto en el artículo 2.1 a) de la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos, al sostener, con base en la aplicación del principio de libertad de acceso con idoneidad, consagrado por la doctrina jurisprudencial de este Tribunal Supremo, así como del principio de precaución, referido a la seguridad de las personas que moren en edificios destinados a usos residenciales, que el arquitecto superior es el profesional cualificado para la redacción de proyectos de obras consistentes en intervenciones sobre edificios preexistentes que alteren su configuración arquitectónica o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, por cuanto entendemos que en ambos supuestos está en juego la definición y la determinación de las condiciones técnicas relativas a la habitabilidad, seguridad y funcionalidad de las edificaciones, que requiere la acreditación de una especialización y experiencia en la técnica constructiva que se corresponde con la titulación de arquitecto superior”.*

*“3. Esta distinción es especialmente relevante en la medida en que el Tribunal Supremo la considera determinante para justificar el pronunciamiento del TSJ de Andalucía, dictado en sentencia de 08 de julio de 2022, que procede a confirmar. Así se recoge expresamente en el Fundamento de Derecho Tercero de la sentencia del Supremo: “... en el supuesto enjuiciado por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el hecho determinante para justificar su pronunciamiento reside en que el proyecto contempla la definición y determinación de obras que se pretenden ejecutar en un edificio que se construyó para usos comerciales e industriales, y se pretende una alteración del uso -según se declara como hecho probado- para transformar un local de negocio en vivienda, lo que afecta directamente a las exigencias y condiciones técnicas de habitabilidad, seguridad y funcionalidad de parte del edificio, que puede incidir en la estructura integral del mismo”.*

Se trata de una transcripción parcial del párrafo cuarto del fundamento jurídico tercero de la sentencia del TS omitiendo la consideración esencial siguiente:

*“Por ello, no compartimos la tesis argumental que desarrolla la defensa letrada del Colegio profesional recurrente, que se sustenta en una interpretación del artículo 2.2 b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, de la que -a su juicio- se deriva que el requerimiento de proyecto arquitectónico se exige cuando la intervención sobre el edificio existente que tenga por objeto el cambio del uso característico del edificio afecte a la totalidad del edificio o a una parte esencial o mayoritaria del mismo y no solo a una de sus partes, porque elude que, [...]”.*

Por tanto, el Tribunal Supremo, en la sentencia de 4 de junio de 2026, rechaza el argumento del CGATE de que el cambio de uso tiene que referirse a la totalidad del edificio o una parte esencial o mayoritaria del mismo y no solo a una de sus partes. Ello queda además reafirmado en el pronunciamiento de la sentencia del TS, en el mismo fundamento jurídico tercero que concluye señalando:

*“la atribución profesional al arquitecto está justificada por afectar la intervención en el edificio existente al cambio de los usos característicos de la edificación de uso comercial e industrial a uso residencial, (aún de una sola unidad del inmueble), por lo que consideramos que concurren en las razones del interés general vinculadas al cumplimiento de las exigencias y técnicas y a las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad de la edificación”.*

En ningún momento la sentencia del TS habla de “uso característico”, en singular, del edificio, sino que en todo momento alude a los “usos característicos” y, justamente, se pronuncia sobre el cambio de un uso comercial e industrial a uso residencial de una sola unidad del inmueble.

En consecuencia, el argumento nuclear del CGATE hablando de “uso característico del edificio” no está en la sentencia del TS y, desde luego, no está en el artículo 2.2 b) de la LOE, que en todo momento alude a “usos característicos”, de tal manera que la modificación de cualquier parte o unidad del inmueble en cuanto a su uso requerirá necesariamente proyecto de arquitecto.

Y ello con independencia de los diferentes usos de un edificio y de cuál sea el mayoritario o predominante, conceptos que no están en el precepto citado de la LOE ni, desde luego, en la sentencia del TS, que se tergiversa en la interpretación del CGATE.

*“4. Partiendo de ese concreto supuesto, la sentencia del Alto Tribunal fija doctrina jurisprudencial en relación con los cambios de uso que se producen en partes de un edificio de uso comercial o industrial. Así se recoge en la sentencia:*

*“El artículo 10.2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en relación con lo dispuesto en el artículo 2.1 a) y 2 b), y*

*en el artículo 4 del citado texto legal, debe interpretarse en el sentido de que los proyectos de obras referidos a intervenciones sobre edificios existentes cuando alteren la configuración arquitectónica o tengan por objeto cambiar los usos característicos de un edificio destinado a uso comercial a uso residencial, deberán ser redactados por un arquitecto superior, de conformidad con el principio de libertad de acceso con idoneidad, que rige la distribución de competencias entre profesionales titulados -en la medida que afecta a la definición y determinación de las exigencias y condiciones técnicas de habitabilidad, seguridad y funcionalidad de la edificación-, y en congruencia con los principios de necesidad y proporcionalidad enunciados en los artículos 5 y 17 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de unidad de mercado.”*

El párrafo de la sentencia del TS que se transcribe se está refiriendo al supuesto objeto del recurso de casación en el que se cambiaba el uso comercial de una parte del edificio a uso residencial. Precisamente, la doctrina jurisprudencial que fija el TS, como se desprende del conjunto de razonamientos de la misma, es que la reserva de actividad que se establece a favor de los arquitectos se refiere a cualquier cambio de uso aunque afecte a una sola unidad del inmueble (fundamento jurídico tercero), como era justamente el caso y fundamenta la reserva del TS en cuanto que en estos cambios de usos concurren razones de interés general, como son las condiciones técnicas de habitabilidad, seguridad y funcionalidad de la edificación cuando en la propia sentencia se señala que ello requiere “la acreditación de una especialización y experiencia en la técnica constructiva que se corresponde con la titulación de arquitecto superior”.

En consecuencia, la doctrina jurisprudencial que fija el Tribunal Supremo en el fundamento jurídico cuarto de la sentencia supone señalar que la intervención del arquitecto es preceptiva y exclusiva para cualquier proyecto de cambio de uso aunque solo se modifique o afecte a una unidad o parte del inmueble.

*“5. Las consideraciones jurídicas contempladas en la referida sentencia no son aplicables de manera automática a cualquier otro supuesto de cambio de uso de local a vivienda que se produzca en edificios con usos distintos de industrial y comercial, especialmente los que tienen uso residencial. Cuando en un edificio de uso residencial se cambia el uso de local a vivienda, dicho cambio viene a alinear un inmueble del edificio a su uso característico”.*

La afirmación es plenamente incierta y es una grosera tergiversación de la sentencia del TS que, en modo alguno, dice lo que se afirma en este apartado de la comunicación del CGATE.

Ha quedado desmentida esta afirmación por los propios fundamentos jurídicos de la sentencia del TS y, al respecto, cabe añadir:

- La LOE, en el artículo 2.2 b), establece que tienen la consideración de edificación y requerirán un proyecto las obras referidas a intervenciones sobre edificios existentes que **“tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio”**. En ningún momento se alude al “uso característico” del edificio y ya hemos visto que la sentencia del TS en todo momento emplea la expresión del plural “usos característicos”, dejando claro que se está refiriendo a cualquier cambio de uso que pueda afectar, como era el caso de la sentencia, a una sola unidad del inmueble.
- Ello queda reafirmado en el concepto de uso que se establece en el CTE, cuando define el uso del edificio como “actividades que se realizan en un edificio o determinadas zonas de un edificio, después de su puesta en servicio”. Lo que reafirma que es de todo punto improcedente aludir al concepto de uso característico del edificio. Y que los usos se refieren a las actividades existentes que se realizan en las distintas partes que conforman la edificación.
- En consecuencia, es insostenible, a la luz de la LOE, del CTE y de la referida sentencia del TS, que pueda afirmarse que, aunque un edificio esté destinado, en sus distintas unidades o partes, mayoritariamente a uso residencial y se cambie el uso de una parte del inmueble destinado a local comercial a vivienda, en este caso no se aplique la reserva legal a favor de los arquitectos y que ello se justifique porque supone “alinejar un inmueble del edificio a su uso característico”. Tal interpretación carece de todo fundamento, contradice abiertamente la sentencia del TS de 4 de junio de 2026 y no es ninguna interpretación, sino sencillamente pretender justificar una actuación que se sitúa al margen de la legalidad y supondría dejar sin contenido y contradecir abiertamente, de forma deliberada, la doctrina jurisprudencial que ha establecido el TS en esta sentencia.

*“6. La sentencia del Supremo supone un único pronunciamiento sobre el concreto supuesto enjuiciado, por lo que no genera jurisprudencia y no anula la jurisprudencia menor emanada de los distintos Tribunales Superiores de Justicia que viene a confirmar la competencia de los Arquitectos Técnicos para la redacción de proyectos de cambio de uso de local a vivienda en edificios cuyo uso característico es el residencial (entre otras, STSJ del País Vasco, de 03 de mayo de 2022; STSJ de La Rioja, de 24 de mayo de 2022; STSJ de Asturias, de 16 de noviembre de 2022 y STSJ de Andalucía de 27 de marzo de 2025, esta última muy posterior a la dictada por ese TSJ en julio de 2022, confirmada ahora por el Supremo.)”*

Ya se ha rebatido esta afirmación y se reitera que la sentencia del TS sí que establece doctrina jurisprudencial en los términos que se han analizado anteriormente.

Ha de advertirse que esta sentencia del TS fija jurisprudencia al pronunciarse en interés casacional fijando la interpretación del artículo 10.2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en relación con lo dispuesto en el artículo 2.1 a) y 2 b), y en el artículo 4 del citado texto legal, y por ello esta interpretación vincula a los Tribunales y poderes públicos.

En consecuencia, cualquier acto administrativo que contradiga y vulnere la mencionada doctrina jurisprudencial supondrá una infracción del ordenamiento jurídico y podrá ser objeto de los recursos administrativos o jurisdiccionales que proceda. No tiene sentido afirmar que sigue vigente “la jurisprudencia menor” de distintos tribunales superiores de justicia, con las citas de sentencias fragmentarias que se mencionan, ya que es el Tribunal Supremo quien ha fijado la interpretación de las normas de la LOE referidas a los cambios de usos de los edificios y los distintos tribunales están sujetos a dicha interpretación toda vez que, precisamente, constituiría motivo de casación apartarse deliberadamente de dicha jurisprudencia del TS conforme al artículo 88.3 b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998.

Asesoría Jurídica CSCAE  
1 de septiembre de 2026