

Rgtº. Sª. Nº.: 209

Aclaración sobre los efectos de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 700/2026, de 04 de junio, y las competencias de los Arquitectos Técnicos para redactar proyectos de cambio de uso de local a vivienda

Ante los distintos comunicados que diversos Consejos y Colegios Oficiales de Arquitectos están circulando a las Administraciones trasladando una interpretación expansiva de la sentencia del Tribunal Supremo nº 700/2026, de 04 de junio, que afecta a la competencia para redactar proyectos de cambio de uso de local a vivienda, esta Corporación, a través de sus servicios jurídicos, se ve en la necesidad de aclarar los verdaderos efectos de la referida resolución, en los términos que a continuación se exponen:

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.
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.
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.**”*
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.”

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.
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.)
7. Sin perjuicio de cuanto se ha expuesto, la consecuencia de aplicar el criterio establecido por el Tribunal Supremo en la sentencia de referencia es que en todo cambio de uso de local a vivienda en edificio de uso industrial y comercial, es necesario que intervengan los agentes de la edificación que conforman la dirección facultativa de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, esto es, además del proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, todo ello en los términos establecidos en la LOE.

31 de junio de 2026

EL SECRETARIO GENERAL



Presidente/Presidenta del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica