

CONSULTA JURIDICA 30/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE MONCLOA

FECHA: 08.10.01

ASUNTO: TRAMITACION DE LAS INSPECCIONES TECNICAS DE EDIFICIOS

TEXTO DE LA CONSULTA:

“Respecto de las Inspecciones Técnicas de los Edificios, ¿cuál es la fecha de inicio del expediente?, la de presentación del proyecto en el Ayuntamiento, o la fecha del decreto de la orden de ejecución.

En caso de incumplimiento de la orden de ejecución, ¿qué sanciones han de aplicarse?, las previstas en la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, o las establecidas en la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Adjunto al Departamento de la Junta Municipal del Distrito de Moncloa, se informa lo siguiente:

Antes de entrar en el fondo del asunto, parece conveniente, efectuar unas consideraciones previas respecto de esta figura de la I.T.E.

Por parte de la Secretaría General, con fecha 17.05.01, se ha emitido informe sobre la interpretación de los artículos 25 y 31.2º de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.

De dicho informe, interesan destacar las conclusiones que se establecen:

“1.- Todos los propietarios de inmuebles tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones).

2.- Con el fin de coadyuvar a que dicho deber de conservación se lleve a efecto, la Ordenanza Municipal de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE), impone a los propietarios de los inmuebles la obligación de realizar una Inspección Técnica de Edificios, la cual tiene por finalidad acreditar el estado de los edificios para determinar sus condiciones de seguridad constructiva (artículo 25 OCRERE)

3.- La obligación de realizar la Inspección Técnica de Edificios se entiende cumplida por el propietario desde el momento en que se pone en conocimiento de la Administración Municipal el informe de la inspección debidamente visado por el Colegio correspondiente, con independencia de su carácter favorable o desfavorable, quedando constancia en el Registro de Edificios del resultado de la inspección (artículo 31.1º OCRERE).

4.- Si el informe fuera desfavorable, el Registro lo remitirá a los servicios municipales competentes, quienes, previas las actuaciones que sean pertinentes, si procede, dictarán las correspondientes órdenes de ejecución de las obras necesarias para subsanar las deficiencias puestas de manifiesto con objeto de la Inspección Técnica, las cuales una vez subsanadas serán objeto, asimismo, de anotación en el Registro de Edificios (artículos 8 y 31.2º OCRERE)”.

A la vista de las anteriores conclusiones y del tenor literal del citado informe y, en relación a la primera de las cuestiones planteadas, se puede inferir que:

1.- La obligación de efectuar la Inspección Técnica de los Edificios y las posteriores actuaciones que se puedan originar en los supuestos de una inspección con resultado desfavorable, son independientes y no deben confundirse, aún cuando unas sean consecuencia de la otra y ambas obedezcan a una misma finalidad: la seguridad constructiva de los edificios.

2.- El expediente en el que se efectúe el requerimiento a los propietarios de los edificios para la realización de determinadas obras, comprensivas del deber de conservación, se inicia a raíz del informe de la inspección debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, remitido por el Registro de Edificios a los servicios municipales competentes.

Será, por tanto, la fecha de Registro de Entrada del citado informe la que ha de tomarse en consideración como referencia para determinar la fecha de inicio de este expediente

En lo relativo a la segunda cuestión planteada, esto es, la determinación de la normativa aplicable en materia de sanciones ante el incumplimiento de una orden de ejecución; a juicio del que suscribe, no existe ningún impedimento para la aplicación indistinta de cualquiera de las dos normas (Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, y Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid)

Dado que las citadas normas prevén cuantías diferentes, serán las específicas circunstancias concurrentes en cada caso, conocidas siempre de forma pormenorizada por la persona que tramite el expediente, y los posibles incidentes que puedan surgir, lo que proporcione los elementos de juicio que permitan optar entre estas dos posibilidades, debiendo tener siempre en cuenta los límites de las cuantías de estas sanciones en los que se mueve la competencia de los Concejales Presidentes de las Juntas Municipales de Distrito.