



ACE/lc

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE LATINA
FECHA RECEPCIÓN: 10 DE MAYO DE 2006
ASUNTO: TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE ITE.

TEXTO DE LA CONSULTA:

A efectos de dar mayor agilidad a la tramitación de los expedientes derivados de la Inspección Técnica de Edificios, se propone consulta a la Dirección General de Coordinación Territorial, al objeto de que se pronuncien sobre los siguientes puntos:

- 1. Si es factible prescindir del trámite de audiencia en el procedimiento de tramitación de ITE, toda vez que el interesado conoce previamente las deficiencias a subsanar. Todo ello conforme a lo indicado en el art. 84.4 de la Ley 30/92 de Procedimiento Administrativo.*
- 2. Si los expedientes que se remiten a los Distritos por parte del Departamento de control de la ITE, con informe favorable y con pequeñas deficiencias que no condicionan la emisión favorable del informe de ITE, ¿sería procedente su derivación a las secciones de Disciplina Urbanística de los Distritos para su tramitación, al tratarse de una materia de su especial competencia).*

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de Sección de Edificios Municipales e I.T.E. del Distrito de Latina, se informa lo siguiente:

Se plantean en la presente consulta dos supuestos relacionados con actuaciones administrativas derivadas de la Inspección Técnica de Edificios, que por no afectar a cuestiones estructurales ni constructivas de los edificios son competencia de los distritos, de conformidad con los vigentes acuerdos de delegación de competencias.

El primero de ellos plantea en concreto la posibilidad de prescindir del trámite de audiencia en los casos en los que, como consecuencia de una inspección técnica desfavorable, corresponde a la sección de Edificios Municipales e ITE del Distrito, dictar la correspondiente orden de ejecución en la que se recojan las obras y actuaciones a ejecutar por los sujetos responsables para la corrección y subsanación de las deficiencias apreciadas en la misma, invocando para ello el contenido del artículo 84.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC).

El trámite de audiencia se concibe, desde la óptica de los artículos 24.2 y 105 c) de la Constitución Española, como un trámite instrumental esencial y, por lo tanto, preceptivo, cuya finalidad no es otra que la de garantizar que los afectados por cualquier expediente administrativo puedan poner de manifiesto todos los elementos,



datos, justificaciones o documentos que estimaren pertinentes para la mejor defensa de sus derechos. Ello justifica la previsión del artículo 84.4 LRJ-PAC, en virtud de la cual sólo *“Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado”*, esto es, cuando en ejercicio del derecho reconocido a su vez en el artículo 79 LRJ-PAC, los interesados, antes del trámite de audiencia hubieran realizado ya sus alegaciones o aportado documentos u otros elementos de juicio a tener en cuenta de cara a la posterior resolución.

El trámite de audiencia deviene, por tanto, en trámite esencial cuando no se hubieran realizado con anterioridad al mismo alegaciones de los interesados. A pesar de ello la omisión del trámite de audiencia, por sí sólo, y tal y como viene reiterando la jurisprudencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1992; 16 de enero de 1996; 13 de noviembre de 2001) va a ser determinante de nulidad de pleno derecho únicamente en los casos en los que de ello se derive indefensión de los interesados en el procedimiento, siendo en el resto de los supuestos un mero motivo de anulabilidad. En cualquier caso, este criterio jurisprudencial se ha construido en torno a situaciones en las que debiéndose realizar el trámite de audiencia éste ha sido omitido.

Aunque es cierto que la OCRERE sólo exceptúa de manera expresa el trámite de audiencia, en los casos en los que se pudiera derivar algún peligro en la demora de la ejecución de las obras (artículo 14), se hace preciso valorar la existencia de otros supuestos en los que se produce una omisión deliberada y de oficio de este trámite sin que de ello se derive indefensión para el interesado. En este sentido, y en el procedimiento de inspección técnica de edificios, en el que los propietarios interesados tienen siempre conocimiento previo del contenido de la ulterior orden de ejecución, tal y como se desprende de la previsión del artículo 33, párrafo cuarto, apartado d) de la OCRERE cabe diferenciar dos posibilidades.

La primera de ellas, que será la que con más frecuencia se produzca, será que la orden de ejecución recoja las actuaciones a realizar y el plazo de ejecución de las mismas en términos idénticos a los indicados en el informe técnico elaborado a petición de los propios interesados. En estos casos la omisión del trámite de audiencia encontrará acomodo perfecto en la posibilidad recogida en el artículo 84.4 de la LRJ-PAC.

La segunda posibilidad es que la orden de ejecución que se dicte se aparte en algún aspecto a lo recogido en el informe elaborado por el técnico competente o la entidad homologada, ya sea en cuanto a las actuaciones materiales a realizar como en lo relativo a los plazos estimados para su efectiva ejecución. En tales supuestos parecería razonable realizar el trámite de audiencia para garantizar el conocimiento exacto de los deberes de conservación que la Administración impone a la propiedad y, así ofrecer la posibilidad de que ésta alegue en su interés lo que estime oportuno, evitando con ello la posterior invocación de indefensión y la consiguiente declaración de nulidad del procedimiento.



El segundo supuesto planteado en la consulta se refiere a la competencia para actuar en casos de informes de ITE favorables en los que no obstante se detectan pequeñas deficiencias relacionadas con el edificio.

En principio, el objeto propio de las ITE se define ampliamente en el artículo 28, abarcando las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la edificación, de acuerdo con la normativa urbanística y la propia Ordenanza. Con ello se pone de relieve una primera circunstancia que es que, al tratarse de un objeto de control tan amplio y definido de forma tan genérica parece difícil pensar en supuestos de informes de ITE favorables en los que no se hayan apreciado todas las deficiencias existentes un caso concreto.

En cualquier caso, de producirse la situación planteada parecería razonable entender que si ya se ha emitido el informe favorable de la ITE, ese procedimiento específico, que recae en las competencias propias de la sección de Edificios Municipales e ITE se daría por concluido a todos los efectos, de modo que el hecho de detectar deficiencias al margen de ese procedimiento de ITE pondrían en marcha el mecanismo de la disciplina urbanística, a ejercer por el órgano competente en la materia.

Madrid, 1 de septiembre de 2006