



Ref: CU 22-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Fuencarral-El Pardo en relación con las competencias en materia de tramitación de expedientes de Inspección Técnica de Edificios (ITE).

Palabras Clave: Competencias. Procedimiento de tramitación de Licencias Urbanísticas.

Con fecha 19 de mayo de 2016 ha tenido entrada en la Secretaría Permanente la consulta urbanística efectuada por el Distrito Fuencarral-El Pardo, en relación con la determinación del órgano competente para la tramitación de los expedientes de Inspección Técnica de Distrito (ITE).

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 29 de octubre de 2015, por el que se establece la organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 29 de octubre de 2015, por el que se establece la organización y competencias de los Distritos.

HECHOS

El distrito de Fuencarral-el Pardo solicita se delimiten las competencias que ostentan los distintos órganos que participan en la tramitación de los expedientes de Inspección Técnica de Edificios (ITE) toda vez que cuando el resultado de una ITE es desfavorable y sin afección a los elementos estructurales, la emisión de la correspondiente orden de

conservación correspondería al Distrito a pesar de que la “gestión de la ITE” le corresponde al Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible (AGDUS).

CONSIDERACIONES

El Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, de Organización y Competencias de los distritos, corresponde a los 5º.- Coordinaciones de los Distritos, en materia de urbanismo, “1.3.1. Dictar las órdenes de ejecución de obras de conservación que no se refieran a la seguridad estructural del edificio”.

Por su parte, el Acuerdo de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, atribuye en su apartado 9º, a la Dirección General de Control de la Edificación, “1.5. Gestionar la Inspección Técnica de Edificios, de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.”

Desde el distrito de Fuencarral-El Pardo se manifiesta que una vez en el AGDUS se recepciona la documentación constatando que se trata de una ITE desfavorable sin afección estructural, la misma se remite al distrito correspondiente para que realicen los siguientes trámites. Según se indica, se trataría de una serie de trámites que podrían encuadrarse entre las gestiones que derivan de la ITE, por lo que su realización correspondería al órgano que tenga atribuida la competencia para la “gestión de las ITE” mientras que el distrito únicamente emitiría la orden de ejecución. Desde esta perspectiva, el distrito se estaría excediendo del ámbito de sus competencias al realizar de las inspecciones, los trámites de audiencia, las propuestas de medidas de seguridad, el estudio de alegaciones, etc. y así hasta que se consideren subsanadas las deficiencias, momento a partir del cual se procedería al archivo y comunicación al AGDUS.

La Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, 30 de noviembre de 2011, conforme su artículo primero, tiene por objeto dos cuestiones claramente diferenciadas:

1. “Regular los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar o recuperar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”.

2. “Regular la obligación de realizar inspecciones periódicas de edificios y construcciones y establecer los procedimientos para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente de conformidad con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.”

En coherencia con ello la ordenanza se ha estructurado en diferentes títulos, destacando por lo que ahora nos interesa:

- TÍTULO II. Los deberes de conservación y rehabilitación.
- TÍTULO III. Inspección periódica de edificios y construcciones.



- TÍTULO IV. El cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar y las órdenes de ejecución. Éste a su vez se desglosa en tres capítulos:
 - Capítulo I. Se refiere al procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, regulando la actuación de los servicios de inspección, el contenido del informe técnico municipal, las actuaciones inmediatas, el trámite de audiencia y la resolución del procedimiento ordenando las obras necesarias para su reparación.
 - Capítulo II, relativo a las clases de órdenes de ejecución, en el que se distinguen las relativas a las obras de conservación o rehabilitación, las obras de mejora para su adaptación al ambiente, las que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección y las que implican la colocación de andamios, la ocupación de la vía pública o las relativas a terrenos.
 - Capítulo III, regula el cumplimiento de las órdenes de ejecución.

De esta regulación se deduce que el deber de conservación es el eje central de la ordenanza, el pilar sobre el pivota el resto de la regulación, configurando las órdenes de ejecución como un mecanismo cuya finalidad es exigir el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar, y mediante las cuales se obliga a la propietarios de terrenos, edificios y construcciones a “mantenerlos en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo” (artículo 6 OCRERE). Por su parte, la ITE se configura como otro mecanismo, diferente, cuya finalidad es la de obligar a realizar inspecciones periódicas de edificios y construcciones.

El artículo 27 ha determinado que el procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado. “Los procedimientos iniciados de oficio lo serán:

- a) Como consecuencia de la actuación de los servicios municipales que detecten la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las Campañas de inspección programadas que se realicen.
- c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica sean desfavorables.
- d) Por denuncia.”

Con ello se quiere poner de relieve que las órdenes de ejecución de obras de conservación tienen sustantividad propia, sin que formen parte de la gestión de la ITE, que tiene un objetivo diferente consistente en “determinar el estado de conservación de los edificios y construcciones”. Ahora bien, a pesar de que de una ITE se pueda derivar la necesidad de acordar una orden de ejecución lo cierto es que las mismas no sólo pueden encontrar su fundamento en una ITE desfavorable sino que pueden estar motivadas, como se ha visto en el artículo 27, por diferentes causas. Por este motivo, la Ordenanza ha dedicado un Título entero a regular la totalidad de las cuestiones relativas a las órdenes de ejecución, con independencia del supuesto de hecho que motive su dictado.

En este línea se observa cómo el artículo 20.2 (que se integra en el Título relativo a las ITE) ha desarrollado el supuesto concreto de que el resultado de la ITE sea desfavorable determinando que “los servicios municipales competentes girarán visita de inspección y propondrán la correspondiente orden de ejecución...”, sin perjuicio de que los obligados puedan solicitar la licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de



inspección. Es decir, se prevé como hecho causante de la emisión de una orden de ejecución una ITE desfavorable pero sin que ello implique que esta orden de ejecución forme parte de la gestión de la ITE, sino que debe ser considerada como un instrumento eficaz para exigir el cumplimiento del deber de conservación.

Desde esta perspectiva se entiende que cuando los acuerdos de delegación atribuyen la gestión de las ITE al AGDUS y, de forma diferente, a los distritos les atribuyen el dictado de las órdenes de ejecución que no se refieran a la seguridad estructural del edificio, están refiriéndose a dos cuestiones distintas, de las que se derivan actuaciones diferenciadas.

CONCLUSIÓN

A la vista de cuanto antecede, esta Secretaría Permanente considera que los expedientes referidos a la exigencia del cumplimiento del deber de conservación mediante la emisión de órdenes de ejecución referidas a los supuestos en los que no se hayan detectado deficiencias referidas a la seguridad estructural de los edificios, gozan de sustantividad propia e independiente de los expedientes de gestión de la ITE, por lo que la tramitación que deriva de la orden de ejecución (inspecciones, alegaciones, etc.) debe ser asumida por el órgano que adoptó la resolución para garantizar su cumplimiento, pudiendo incluso imponer multas coercitivas.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, a 1 de agosto de 2016