

ITE en Ayuntamientos sin Regulación Municipal

La ley del suelo de Comunidad de Madrid establece la obligatoriedad de realizar Inspecciones periódicas en los edificios y construcciones, no obstante algunos Ayuntamientos no disponen de ordenanza reguladora a este respecto.

El Real Decreto-Ley 8/2011 de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, establecía que en municipios con población superior a 25.000 habitantes, los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las comunidades fijen condiciones distintas en su normativa, deberán ser objeto de una inspección técnica periódica, que asegure su buen estado y debida conservación.

Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, derogó dicho Real Decreto-ley 8/2011.

Independientemente de ello la Comunidad de Madrid lo regula en su Ley 9/2001 del Suelo, en el Capítulo IV de Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios. Igualmente muchos Municipios disponen de regulación propia a este respecto, no obstante, de no ser así se aplicará directamente lo establecido en la Ley 9/2001.

Así los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, conforme al Artículo 168 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid

Es decir en el caso de propiedad privada el responsable será el /los propietarios del terreno, construcción o edificio y en el caso de bienes públicos será la Administración competente.

La periodicidad de la inspección obligatoria se establece en el artículo 169 de Inspección periódica de edificios y construcciones, así se indica:

- Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.

- Los informes técnicos que se emitan a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

- La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del periodo decenal correspondiente

- Los Ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Como **conclusión**, la **no existencia de Regulación específica municipal** a este respecto **no exime a los propietarios de la realización de las inspecciones** en los términos establecidos en la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, **debiéndose inspeccionar, e incluir su resultado en el informe**, el estado en lo relativo a **habitabilidad, estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales** y, para su eficacia, se presentará copia en el Ayuntamiento correspondiente.

En los **Municipios en los cuales no se dispone de fichas de inspección predeterminadas** a este fin, o modelo concreto, **el técnico redactará el informe bajo su criterio y formato** incluyendo en cualquier caso los anteriormente citados puntos de inspección.