

NORMATIVA COMENTADA SOBRE LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

CAPITULO 3 DE LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

Comentario :

La presente ordenanza dedica el capítulo 3 dentro del TITULO I : DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN al desarrollo, contenido y procedimiento de la Inspección Técnica de los Edificios, comprendiendo dicho capítulo los artículos 25 al 32 ambos inclusive a los que hay que añadir la DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA en la que se establece el calendario de aplicación del referido capítulo 2 fijando las fechas previstas para la inspección de los edificios enclavados en el término municipal de Madrid.

Art. 25 De la inspección técnica de edificios.

Para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en este capítulo una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

Comentarios :

Están sometidos a la inspección técnica todos los edificios ubicados en el término municipal de Madrid englobando como tales a todas aquellas construcciones susceptibles de ser utilizadas para el fin con que se ejecutaron o rehabilitaron, aun en el caso de que se encontrasen circunstancialmente sin uso en la fecha límite establecida para acometer la inspección técnica.

El artículo 19.1 de la LEY 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones (BOE nº 89 de 14 de abril de 1998) establece que los propietarios de construcciones con usos compatibles con el planeamiento urbanístico tienen el deber de su conservación. El contenido de dicho deber incluye, entre otros el de mantenimiento de sus condiciones de seguridad. El artículo 25 de la presente ordenanza restringe la preceptiva inspección a sus condiciones de seguridad constructiva.

Art. 26 Obligados.

1 Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos.

Comentarios :

Se entenderá por edificio el cuerpo constructivo así como la unidad predial y la unidad pro indiviso, teniendo todos estos términos un significado equivalente.

Un cuerpo constructivo puede estar compuesto por más de una unidad constructiva, entendiéndose éstas como unidades funcionalmente independientes (con accesos diferenciados) pero ligadas por uno o varios elementos constructivos (cimentaciones estructura, cubiertas, instalaciones, etc.).

El cumplimiento de la inspección técnica se exigirá a los propietarios de edificios que constituyan unidades pro indiviso a través de su representante, designado por el titular o por el conjunto de copropietarios en régimen de comunidad, o en su defecto conforme proceda en derecho.

Corresponde, y así se exigirá, el cumplimiento de la inspección técnica a cada una de las propiedades de las unidades constructivas comprendidas dentro de un cuerpo constructivo único. Dichas propiedades podrán estar integradas en comunidades de propietarios o constituir titulares únicos, admitiéndose la presentación de un acta de inspección técnica por cada unidad constructiva con que se correspondan siempre que se atengan a las INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACION DEL ACTA DE INSPECCION TECNICA.

Esto no es óbice para que dichas propiedades, si así lo decidieran, se agrupen para designar un representante de la mancomunidad y presenten un solo acta de inspección técnica referido a la totalidad de un cuerpo constructivo integrado por diferentes unidades constructivas.

No obstante quedarán exentos de la inspección técnica :

a) Con carácter permanente.-

- Los edificios sometidos a obras de demolición o sustitución que afecten al conjunto del edificio.
- Los edificios con declaración firme de ruina.

b) Con carácter temporal en tanto se resuelva la situación física o jurídica de provisionalidad a la que se encuentran sometidos.-

- Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral que se ajusten al carácter establecido en el artículo 28.1. En este caso la fecha de la primera inspección se relegará a la que le corresponda con la periodicidad (veintenal o decenal) establecida en el presente artículo, contando a partir de la fecha de finalización de la obra que conste en el preceptivo certificado técnico emitido por la dirección facultativa de las obras.
- Los edificios sobre los que se haya incoado un expediente contradictorio de ruina en tanto se resuelva éste.
- Los edificios con expediente contradictorio de ruina con resolución en la que no se declare la ruina y recurrida ante la propia administración que la dictó o ante los tribunales competentes en tanto no se resuelva tal recurso. La fecha de inspección se relegará a la de resolución del recurso si ésta no declarase el edificio en ruina y resultase firme.

c) Con carácter decenal hasta que proceda una nueva inspección técnica.-

Los edificios sobre los que se haya incoado un expediente contradictorio de ruina y cuya resolución deniega dicha declaración. Los daños denunciados mediante decreto administrativo como resultado del expediente contradictorio de ruina equivaldrán a la inspección técnica.

La exención permanente o temporal de inspección técnica no eximirá a la propiedad del edificio de sus deberes de conservación y de la ejecución de cuantas medidas de seguridad deba ejecutar conforme se regula por la normativa urbanística vigente.

Al quedar afectados por la obligación de efectuar la inspección técnica todos los edificios que se ajusten a la definición desarrollada en los comentarios del artículo 25, están incluidos consecuentemente los edificios calificados como fuera de ordenación y a los efectuados sin licencia o sin haberse ajustado a las condiciones señaladas en la misma, debiendo tenerse en cuenta que la realización de la inspección técnica no altera la situación jurídica del edificio inspeccionado.

2 Las personas jurídico públicas, las representaciones diplomáticas y los organismos internacionales quedan exentas de dicha obligación respecto a los edificios de que sean titulares. No obstante, si ocuparen edificios en régimen de alquiler u otro título distinto del de propiedad, los propietarios de los inmuebles están obligados a efectuar la inspección.

Art. 27 Capacitación para la inspección.

La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello.

Comentario :

La competencia legal para efectuar la inspección técnica se acreditará mediante el visado colegial del acta oficial de inspección técnica al que se refiere el artículo 30.2 de la presente ordenanza.

Art. 28 Edificios sujetos a inspección.

1 Los propietarios de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquél en que cumplan veinte años desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente el conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente.

Comentario :

El calendario previsto por la presente ordenanza para la ejecución y presentación de la primera inspección técnica se encuentra desarrollado en su DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA.

2 Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.

Comentarios :

Solo se presentará un acta oficial de inspección técnica de un edificio por cada periodo decenal. No obstante, si el edificio se compusiera de varias unidades constructivas (cuerpo constructivo integrado) o se agrupara con otros en una misma finca (cuerpo constructivo disperso) se podrán emitir, en el año que le correspondiera efectuar la inspección técnica, un acta de inspección por cada unidad constructiva o por la agrupación de cuerpos constructivos conforme se establece en las INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTACIÓN DEL ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA.

Por tanto, las alteraciones en las condiciones de seguridad constructiva del edificio producidas durante el periodo decenal, es decir : con posterioridad a la presentación del acta correspondiente a la última inspección técnica y con anterioridad a la fecha establecida para la presentación de la siguiente, no darán lugar a la presentación de una nuevo acta de inspección técnica. Si la alteración consistiese en la aparición de nuevos daños o el agravamiento de los detectados se denunciará el hecho ante la Administración Municipal. Si la alteración consistiese en la ejecución de las obras de reparación de las deficiencias detectadas, su correcta ejecución se acreditará mediante certificado técnico de obras o documento equivalente conforme se expone en los comentarios al artículo 31.2.

La cadencia decenal establecida para las subsiguientes inspecciones técnicas varía en cada periodo su fecha de inicio en función de las circunstancias concurrentes en el último acta oficial de inspección técnica o del tipo de obras efectuadas en el edificio durante el transcurso de dicha década.

- Contará como fecha de inicio del periodo decenal la de emisión del último acta oficial de inspección técnica en los siguientes casos :
 - a) Cuando el dictamen de la última inspección técnica hubiera sido FAVORABLE.
 - b) Cuando el dictamen de la última inspección técnica hubiera sido DESFAVORABLE y las obras de reparación necesarias para solventar las deficiencias detectadas (requeridas a la propiedad mediante una orden de ejecución) no precisasen obras de rehabilitación integral.

- Contará como fecha de inicio del periodo decenal la de emisión del certificado técnico de obras de rehabilitación integral en los siguientes casos :
 - c) Si con posterioridad a la presentación de la última inspección se hubieran efectuado en el edificio obras de rehabilitación integral amparadas en una licencia de obras. En este caso deberá aportar la propiedad la documentación acreditativa de las citadas obras.
 - d) Si el dictamen de la última inspección técnica hubiera sido DESFAVORABLE de modo que los daños detectados requiriesen una rehabilitación integral y estos se ejecutasen amparados en una orden de ejecución de obras.

Art. 29 Registro de edificios.

1. Se creará, dependiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, un Registro Informático Centralizado de los Edificios sujetos a inspección técnica.
2. En dicho Registro se hará constar :
 - a) Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
 - b) Fecha de construcción o, de no constar, año aproximado.
 - c) Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
 - d) En su caso, la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.
3. Es función del registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 25 en los plazos señalados en el artículo 28 de esta ordenanza. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Art. 30 Contenido de las inspecciones.

1. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido :
 - a) Estado general de la estructura y cimentación.
 - b) Estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etcétera, y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio como fisuras, humedades, etcétera.
 - c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
 - d) Estado general de fontanería y la red de saneamiento del edificio.

Comentario :

El informe técnico habrá de atenerse a los términos establecidos en el art. 30.1 de la presente ordenanza. El contenido descrito es el mínimo establecido. No obstante la inspección técnica deberá extenderse a todos los elementos no especificados en dicho artículo que estuvieran vinculados directamente con la seguridad constructiva del edificio.

2. La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se apruebe por el Consejo de Gerencia y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.

Comentarios :

El cuestionario de inspección debidamente cumplimentado constituye una acta en la que se constata por escrito que se ha efectuado la inspección técnica en el edificio referido a cargo de un profesional legalmente competente para ello y se compone de un informe técnico y de un dictamen en el que el técnico firmante manifiesta si en su opinión el edificio reúne o no las condiciones mínimas de seguridad constructiva bajo la fórmula de FAVORABLE o DESFAVORABLE. El acta de la inspección técnica podrá acompañarse de cuanta documentación gráfica o escrita considere necesaria el técnico firmante para documentar y razonar los términos en que se manifiesta.

Art. 31 Resultado de la inspección.

1. El resultado de la inspección se comunicará por la propiedad, mediante copia del formulario de inspección debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, a la Administración Municipal, que hará constar en el Registro su carácter favorable o desfavorable.

Comentarios :

La presentación del acta oficial de inspección técnica es una obligación de la propiedad del edificio afectado. El técnico firmante podrá comprobar la correcta tramitación de los daños denunciados en su inspección técnica a través del Registro Informático Centralizado de los Edificios, debiendo denunciar ante el servicio municipal competente las alteraciones u omisiones de datos que pudiera observar.

Si concurriesen más de un acta referidas a las diferentes unidades constructivas integradas de un cuerpo constructivo único se tramitarán conforme se señala en las INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTACIÓN DEL ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA y en los comentarios al artículo 28.2.

Los colegios profesionales competentes para extender el visado son los correspondientes a las profesiones autorizadas conforme a ley para redactar proyectos o dirigir obras de edificación atendiendo a sus características de uso y tipología.

Si el dictamen resultante de la inspección fuese FAVORABLE, una vez inscrito en el Registro Informático Centralizado no mediará nuevo requerimiento o comunicación a la propiedad afectada.

2. Si el resultado de la inspección fuere desfavorable, el Registro remitirá el informe emitido a los servicios municipales competentes, que girarán visita de inspección y ordenarán lo que proceda de conformidad con lo establecido en esta ordenanza. La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.

Comentarios :

La obligación de efectuar la inspección técnica se cumplirá con la presentación del acta oficial de inspección técnica decenal debidamente cumplimentada.

Si el dictamen resultante de la inspección fuese DESFAVORABLE el servicio municipal competente resolverá lo que proceda a la vista de los daños denunciados y de la situación urbanística del edificio afectado. Si fuera procedente la subsanación de los daños detectados el servicio municipal competente incoará el pertinente expediente de denuncia generándose la consecuente orden de ejecución de obras a la propiedad del edificio conforme lo establecido en el TITULO I de la presente ordenanza.

Si sobre el edificio ya pesara alguna orden de ejecución de obras motivada por la existencia de daños no reparados que afectaran a su seguridad constructiva, dichos daños deberán quedar reflejados en el acta oficial de inspección técnica, condicionando consecuentemente el resultado de su dictamen técnico.

El cumplimiento de la orden de ejecución de obras se acreditará mediante la presentación, ante quien dictó la orden de ejecución de obras, del certificado técnico o documento equivalente que legitime las obras de reparación de las deficiencias denunciadas en la última inspección técnica.

Art. 32 Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección

1. Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección del edificio el propietario no la hubiere realizado, la Gerencia Municipal de Urbanismo le ordenará la realización de las misma, otorgándole un plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.

Comentarios :

La inspección técnica constituye un deber de las propiedades afectadas que ha de efectuarse conforme al calendario y periodicidad establecidos en la presente ordenanza no siendo preceptivo que medie requerimiento expreso por parte de la Administración Municipal a dichas propiedades.

Si, una vez finalizado el año estipulado para efectuar la correspondiente inspección técnica, la propiedad no la hubiera comunicado a la Administración

Municipal mediante la presentación del acta oficial de inspección técnica debidamente cumplimentado según establece el art. 30.2 de la presente ordenanza, la Gerencia Municipal de Urbanismo ordenará expresamente a la propiedad afectada que efectúe dicha inspección, otorgándole un plazo de tres meses para que presente ante la Administración Municipal la referida acta oficial de inspección técnica.

2. Si transcurrido el plazo señalado en el párrafo precedente la propiedad no hubiere cumplido lo ordenado, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, el gerente podrá imponer a la misma multa coercitiva de 75.000 pts. La resolución otorgará otro plazo igual para su cumplimiento. El número de multas coercitivas impuestas no podrá exceder de tres.

Comentario :

La desobediencia continuada por parte de la propiedad de un edificio a la obligación de presentar el acta de inspección técnica ante la Administración Municipal podrá dar lugar a la imposición de cuatro órdenes consecutivas y tres multas coercitivas de 75.000 pts. correspondientes a los tres últimos requerimientos. La consecución de las sucesivas ampliaciones de los plazos que acompañan a cada orden y las multas impuestas no eximirán a la propiedad del cumplimiento del deber de presentar el acta de inspección sino que precederán a otras actuaciones administrativas de carácter sancionador conformes a ley o a la inspección subsidiaria.

3. Si persistiese en el incumplimiento, la Gerencia podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente en los términos de la sección cuarta del capítulo II de este título, con la particularidad de que la notificación al interesado de la identidad al contratista y el presupuesto a que se refiere el artículo 19.2, serán sustituidos por la identidad del colegiado designado para realizar la inspección y el importe de los honorarios a percibir por éste.

Para ello, la Gerencia podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna. El convenio determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exaccionados por la Administración Municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

En caso de no formalizarse tales convenios, la Gerencia podrá, si lo considera conveniente, organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que determine el Consejo de Gerencia. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad de la lista.

Comentario :

Una vez transcurridos los sucesivos plazos concedidos por la Administración Municipal a la propiedad del edificio y designado el técnico competente para la acción subsidiaria, la propiedad quedará obligada a abonar los honorarios correspondientes a dicho técnico.

Dicha obligación surgirá así mismo aún en el caso de que dicha propiedad hubiera contratado a su costa otro técnico para idéntico fin, durante el tiempo que mediara entre la fecha de emisión del decreto de ejecución subsidiaria y el plazo establecido para la presentación del acta por parte del técnico designado a través de la Administración Municipal.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

Los preceptos del capítulo 3 del título I, relativos a la inspección técnica de edificios, serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas :

- a) Los edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos con los niveles 1, 2 y 3 durante el año 2000.
- b) Los edificios del Centro Histórico y los Cascos Históricos Periféricos de los artículos 4.3.17 y 4.3.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, respectivamente, que no estén incluidos en la letra precedente, durante el año 2001.
- c) Los edificios anteriores a 1960 no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2002.
- d) Los edificios construidos entre 1960 y 1970 no incluidos en las letras anteriores, durante el año 2003.
- e) Los edificios construidos entre 1971 y 1980 no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2004.
- f) Durante el año 2005 los restantes edificios que tengan más de veinte años el 1 de enero de ese año, y los demás edificios en los sucesivos años, en los términos del artículo 28 de esta ordenanza.

Comentario :

En aquellos edificios que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral extendidas a todo su sistema constructivo, se establecerá como fecha de inspección la correspondiente al periodo veintenal contado a partir de la fecha de finalización de las citadas obras. Para ello la propiedad del edificio deberá aportar el certificado de las obras ejecutadas o documento equivalente que acredite de forma fehaciente que las mismas se ajusta a lo establecido por el artículo 28.1 de la presente ordenanza.