



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

A. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones.

La Comunidad de Castilla y León tiene atribuida competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, conforme al artículo 70.1.6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, y reformado por Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En uso de dicha atribución, la inspección técnica de construcciones se regula en el artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado mediante la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León, con objeto de fomentar la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las construcciones.

Por su parte, la administración del Estado ha definido esta figura con carácter básico para toda España, regulando sus rasgos esenciales mediante el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, 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.

Con el fin de adaptarse a este renovado marco legal, este decreto modifica la regulación reglamentaria vigente en nuestro ámbito territorial, recogida en los artículos 315 a 318 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, aprovechando además la notable experiencia que han acumulado al respecto los Ayuntamientos de Castilla y León.

El artículo 315 modificado regula el doble objeto de la inspección: Evaluar periódicamente el estado de conservación de las construcciones, comprobando el cumplimiento de los deberes exigibles, así como determinar las obras y trabajos necesarios para cumplir dichos deberes.

El nuevo artículo 315 bis delimita el ámbito de aplicación de la inspección, que habrá de ser total en los municipios con más de 20.000 habitantes y en los que se incluyan en áreas urbanas conforme a la legislación sobre ordenación del territorio; además, en el marco de la disposición adicional tercera del Real Decreto-Ley 8/2011 se prevé otro ámbito de aplicación con los demás municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o con población superior a 5.000 habitantes, en los cuales la inspección solamente será exigible para los edificios de uso residencial en tipología no unifamiliar; se asegura así la continuidad con la regulación precedente, pero moderando la exigencia en los ámbitos de menor población.

El nuevo artículo 315 ter atribuye a los propietarios de la obligación de promover la inspección, con una referencia a la situación particular de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario.

El artículo 316 concreta los plazos para llevar a cabo la inspección, contados a partir de la terminación de las obras: 40 años para la primera inspección y 10 años para las sucesivas; también se regula la forma en que los plazos se ven afectados cuando se ejecuten obras de rehabilitación integral.

El artículo 317 identifica los técnicos competentes, vinculando la competencia para inspeccionar a la de proyectar y dirigir (tanto la obra como su ejecución) las mismas construcciones, y asimismo precisa con qué normativa ha de evaluarse el cumplimiento de los deberes exigibles.

El nuevo artículo 317 bis regula con pormenor el contenido del informe de inspección, aportando también una serie de reglas para su elaboración, en relación al ámbito mínimo de la inspección, mayores pruebas necesarias y modelos normalizados.

El nuevo artículo 317 ter desarrolla el criterio de la legislación básica de exigir la subsanación de las deficiencias detectadas (subsanación que también ha de certificarse por técnico competente) como requisito de eficacia de la inspección técnica.

El artículo 318 regula las potestades municipales para controlar la aplicación de la inspección técnica, a partir de la obligación de los propietarios de presentar en el Ayuntamiento los documentos que resulten de la misma.

El nuevo artículo 318 bis recoge instrucciones para la actuación del técnico inspector en el caso de que se detecten deficiencias que comporten riesgo para las personas, y mandatos para la custodia de la documentación resultante de la inspección técnica.

Por último se modifica el artículo 348, a fin de evitar la contradicción en la que incurría respecto del régimen sancionador en materia de vivienda.

Y en la disposición transitoria se confirma la eficacia de las inspecciones ya realizadas en el marco de las previsiones del Reglamento de Urbanismo aprobado en 2004; aquella norma, por otro lado, ya contenía un calendario para el despliegue de la inspección técnica de construcciones (en su disposición transitoria novena) lo que hace innecesario que ahora se incluya otro en desarrollo de la disposición transitoria segunda del Real Decreto-Ley 8/2011.

Vista la disposición final tercera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de la citada ley,

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla y León y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 7 de marzo de 2013

DISPONE

Artículo único.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 315, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 315. Objeto.

La inspección técnica de construcciones tiene por objeto:

- a) Evaluar periódicamente el estado de conservación de las construcciones y el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 15, 16 y 19 de este Reglamento, así como de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción.*
- b) Determinar las obras y trabajos de conservación precisos para cumplir los deberes y condiciones citados en la letra anterior, y el plazo señalado al efecto.*

Dos. Se añade un artículo 315 bis, con la siguiente redacción:

Artículo 315 bis. Ámbito de aplicación.

1. La inspección técnica de construcciones es obligatoria para todas las construcciones:

- a) En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.*
- b) En los municipios que se incluyan en las áreas urbanas que se delimiten en aplicación de la Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.*

2. La inspección técnica de construcciones es obligatoria solamente para los edificios que alberguen uso residencial en tipología no unifamiliar:

- a) En los municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000.*
- b) En los municipios con población inferior a 5.000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.*

Tres. Se añade un artículo 315 ter, con la siguiente redacción:

Artículo 315 ter. Sujetos obligados.

1. La obligación de someter las construcciones a inspección técnica corresponde a sus propietarios.

2. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario privado, la obligación establecida en el apartado anterior puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, si éstas encargan la realización de la inspección para la totalidad de sus inmuebles respectivos. En tal caso:

- a) Los propietarios estarán obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.*
- b) Las inspecciones así realizadas extenderán su eficacia a todos y cada uno de los elementos de los citados inmuebles.*

Cuatro. Se modifica el artículo 316, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 316. Plazos.

1. Todas las construcciones deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.

2. Una vez realizada la primera inspección, deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.

3. Cuando se ejecuten obras de rehabilitación integral que afecten a la totalidad de la construcción, el plazo citado en el apartado 1 comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales obras.

4. Se entiende como fecha de terminación de la construcción o de las obras de rehabilitación integral, la que conste en el certificado final de obra. En defecto del mismo debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación o utilización, y a la fecha que resulte de cualquier dato que pueda indicar la terminación de las obras a juicio del Ayuntamiento.

Cinco. Se modifica el artículo 317, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 317. Técnicos competentes y normativa aplicable.

1. La inspección técnica de construcciones debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de construcción, o para dirigir la ejecución de dichas obras.

2. Para la realización de la inspección técnica se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de las construcciones a la normativa en vigor y que no afecten a las condiciones de seguridad.

Seis. Se añade un artículo 317 bis, con la siguiente redacción:

Artículo 317 bis. Certificado e informe de inspección.

1. Como resultado de la inspección, el técnico competente emitirá un certificado de haberla realizado, al que adjuntará como anexo inseparable un informe de inspección, con el siguiente contenido:

a) Análisis del estado de conservación de la construcción inspeccionada, indicando las deficiencias y los desperfectos observados en relación con:

1.º Las condiciones de seguridad reguladas en el apartado 1.a) del artículo 19, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad y en general a la seguridad de la construcción y de las personas, tales como la estructura, la cimentación y las fachadas exteriores, interiores y medianeras, así como las cubiertas, azoteas, voladizos, antenas, marquesinas y demás elementos susceptibles de desprendimiento.

2.º Las condiciones de salubridad, ornato público y habitabilidad según el destino de la construcción inspeccionada, reguladas respectivamente en los apartados 1.b), 1.c) y 1.d) del artículo 19; entre las condiciones de habitabilidad se entenderán incluidas las de accesibilidad.

- b) Análisis del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios regulados en los artículos 15 y 16, comprobando si la construcción se destina a usos que no estén prohibidos en la normativa y si cuenta con los servicios exigibles según su situación, uso y demás características.*
- c) Análisis del cumplimiento de las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción y la restante normativa sectorial, salvo cuando dicha normativa regule su propio sistema de inspección obligatoria.*
- d) Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.*

2. Para la elaboración del informe de inspección se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Debe efectuarse una inspección técnica para cada construcción; no obstante, cuando en una misma construcción coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente dicho carácter parcial.*
- b) La inspección técnica debe verificarse sobre una parte de la construcción que sea representativa según el criterio del técnico inspector, y de forma que los recintos inspeccionados sumen al menos el 50 por ciento de la superficie construida total; este porcentaje deberá cumplirse también de forma independiente para la planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante. El informe relacionará los recintos inspeccionados y justificará el cumplimiento de los porcentajes exigidos en este apartado.*
- c) La inspección técnica tiene carácter visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas; no obstante, el técnico podrá proponer pruebas más exhaustivas para averiguar las causas de los desperfectos y deficiencias observados y determinar con precisión su alcance y gravedad; cuando el técnico inspector entienda que dichas pruebas resultan imprescindibles para garantizar la seguridad de la construcción, su realización será preceptiva para entender cumplido el deber de conservación.*

3. El certificado y el informe regulados en este artículo se ajustarán a los modelos normalizados que apruebe el Ayuntamiento, o en su defecto la consejería competente en materia de urbanismo. Dichos modelos habrán de permitir que el técnico inspector aporte cuanta información estime necesaria, sin restricción de espacio.

Siete. Se añade un artículo 317 ter, con la siguiente redacción:

Artículo 317 ter. Efectos de la inspección.

1. Cuando de la inspección resulten deficiencias, la eficacia del certificado de inspección, a efectos de justificar el cumplimiento de los deberes exigibles, quedará

condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el plazo señalado al efecto.

2. La certificación regulada en este artículo deberá ser emitida, a solicitud de los propietarios, por un técnico competente conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo anterior.

Ocho. Se modifica el artículo 318, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 318. Control del Ayuntamiento.

1. Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el certificado de inspección técnica y su informe anexo, dentro del mes siguiente a su emisión.

2. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección técnica en los plazos citados en el artículo 316, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

3. Asimismo los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento la certificación prevista en el artículo anterior, dentro del mes siguiente a su emisión.

4. Cuando los propietarios no presenten la certificación prevista en el artículo anterior, una vez transcurrido un mes desde el final del plazo señalado en el informe de inspección para realizar las obras y los trabajos de conservación requeridos, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al señalado en el informe de inspección. No obstante, si se acredita la imposibilidad de presentar la certificación en ese plazo, el Ayuntamiento podrá otorgar el plazo que resulte más conveniente para asegurar el cumplimiento de los deberes exigibles.

5. Una vez transcurrido el plazo otorgado conforme al apartado anterior, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

6. Asimismo, a la vista de la documentación señalada en el apartado 1, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes exigibles, y en caso de incumplimiento de las mismas podrá acordar la ejecución subsidiaria de las obras y trabajos requeridos.

7. Con el fin de controlar la aplicación y eficacia de la inspección, el Ayuntamiento podrá crear un registro de las construcciones obligadas a la misma, en el que se reflejen las actuaciones realizadas.

Nueve. Se añade un artículo 318 bis, con la siguiente redacción:

Artículo 318 bis. Otras disposiciones.

1. Cuando el técnico inspector detecte la existencia de deficiencias que comporten riesgo para las personas, deberá comunicarlo de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento, aportando un informe al respecto con indicaciones sobre las medidas de seguridad necesarias.

2. *El certificado y el informe de la inspección técnica se incluirán en el «Libro del Edificio»; cuando éste no exista, los propietarios conservarán copia de los citados documentos, y en caso de enajenación deberá entregarla a los nuevos titulares.*

Diez. Se modifica la letra d) del apartado 4 del artículo 348, que queda redactada del siguiente modo:

d) El incumplimiento de las normas sobre inspección técnica de construcciones, salvo cuando sea de aplicación el régimen sancionador previsto en la legislación de vivienda, por tratarse de una vivienda o de un edificio con uso predominante residencial.

Disposición transitoria.

Las inspecciones técnicas realizadas de conformidad con la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este decreto mantendrán su eficacia, a todos los efectos, durante el plazo de diez años citado en la citada normativa.

Disposición final.

Este decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, 7 de marzo de 2013.

*El Presidente de la Junta
de Castilla y León,*

Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ