

Ref: cu 29-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina relativa a la forma de proceder en el caso de que el interesado solicite licencia para la realización de obras necesarias para la subsanación de las deficiencias detectadas en la ITE.

Palabras clave: Deber de conservación. Órdenes de ejecución. Inspección técnica de edificios.

Con fecha 07 junio 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Latina relativa a la forma de proceder en el caso de que el interesado solicite licencia para la realización de obras necesarias para la subsanación de las deficiencias detectadas en la ITE.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

El distrito de Latina formula una serie de cuestiones que se han planteado con ocasión de la aplicación de la nueva Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (en adelante, OCRERE), aprobada el 30 de noviembre de 2011, al contemplar la posibilidad de que los propietarios de edificios, construcciones y terrenos, en el caso de que el resultado de la Inspección Técnica del Edificio (ITE) sea desfavorable, puedan solicitar ellos mismos la correspondiente licencia (sin esperar la orden de ejecución) para realizar la obras necesarias para subsanar las deficiencias detectadas.

Desde la óptica de la naturaleza de ambas figuras, se pone de manifiesto que las licencias urbanísticas responden al arbitrio del interesado, quien solicita autorización al Ayuntamiento para la ejecución de una actuación urbanística que es, en todo caso, facultativa, mientras que las órdenes de ejecución tienen un marcado carácter imperativo, ordenando en este caso el propio Ayuntamiento al particular, la realización de una determinada actuación para garantizar el cumplimiento del deber de conservación de los edificios, terrenos y construcciones. En consecuencia, el hecho de permitir al propietario solicitar la correspondiente licencia no garantiza necesariamente la subsanación de las deficiencias contenidas en el informe técnico.

No obstante, se consulta sobre las actuaciones a seguir para velar adecuadamente por la correcta ejecución de las obras necesarias para la subsanación de las deficiencias detectadas en la ITE cuando el obligado a las mismas ha optado por solicitar una licencia ya que del expediente de licencia pueden derivarse diversas

consecuencias, tales como una denegación de la misma, la caducidad por una inejecución imputable al interesado, o bien la solicitud puede no contemplar la totalidad de las obras preceptivas.

En primer término es procedente señalar, a modo de justificación, que esta nueva posibilidad que se ofrece a los propietarios de solicitar licencia urbanística en el plazo de dos meses desde la inspección desfavorable se debe, en primer lugar, a que se había detectado que esta práctica ya se estaba llevando a cabo a pesar no estar contemplada en la ordenanza anterior así como porque supone una mayor agilidad en los casos en los que los interesados tienen una sana intención de colaborar con la Administración en el cumplimiento de sus deberes y porque de esta forma pueden aprovechar la licencia para acometer no sólo las obras de conservación sino aquellas otras que consideren oportunas, lo que ha quedado constatado en la práctica que así se hace.

Es decir, que hasta tanto la orden de ejecución se emita por el órgano competente, el interesado puede adelantarse y solicitar la licencia, sin perjuicio de la obligada visita de inspección a realizar por los servicios técnicos municipales a los efectos de poder constatar en un momento posterior, la correcta reparación de las deficiencias. Ello pasa necesariamente por no proseguir con la tramitación del expediente de la ITE durante el plazo de los dos meses que se le concede al interesado para presentar su solicitud de licencia y hace imprescindible una coordinación de las actuaciones a llevar a cabo por parte de los servicios competentes en la tramitación de las resoluciones que, en su caso, se generarían en sendos procedimientos, la orden de ejecución y la licencia.

Esta coordinación implicaría, tal y como ha señalado el distrito, las siguientes actuaciones:

1.- Una comprobación de que la solicitud de licencia contempla la totalidad de las obras recomendadas en el informe técnico resultante de la inspección con resultado desfavorable.

2.- Si coinciden plenamente, se paralizará el procedimiento de ITE hasta tanto no se resuelva el de la licencia urbanística, finalice el plazo de ejecución de las obras autorizadas y se realicen las comprobaciones oportunas según se señala en los siguientes apartados.

3.- Si no coinciden, deberá emitirse una orden de ejecución que contemple aquellas obras restantes o complementarias, necesarias para la reparación de la totalidad de las deficiencias detectadas. Esto supondrá al particular el pago de las tasas e impuestos correspondientes a cada expediente.

4.- Si el expediente de licencia obtuviere una resolución por la que las obras solicitadas no se autorizaran, ya sea por un desistimiento, caducidad o una denegación de la licencia, se comunicará al Departamento correspondiente a los

efectos de que se continúen las actuaciones precisas para dictar la correspondiente Orden de Ejecución.

5.- En el caso de que la licencia se hubiese concedido y autorizara la totalidad de las obras que, en su caso, hubiesen sido objeto de la orden de ejecución, será necesario realizar una visita de inspección a los efectos de comprobar la correcta ejecución de las mismas y se emitirá un informe técnico que se incorporará al expediente iniciado con ocasión de la ITE a los efectos de proseguir con su tramitación o proceder al archivo del mismo. En todo caso, se cumplirán las exigencias previstas en la OCRERE.

CONCLUSIÓN

La posibilidad que ofrece la nueva OCRERE a los propietarios para solicitar licencia que ampare las obras que son precisas para la subsanación de las deficiencias detectadas en la ITE supone la incoación de un nuevo procedimiento que, en principio, paraliza el de la orden de ejecución pero que a su vez, no imposibilita, en los casos señalados, su tramitación cuando la licencia no contemple la totalidad de las obras necesarias o bien la licencia no se haya obtenido. En estos casos, será necesario abonar los tributos correspondientes a cada procedimiento.

Madrid, 22 de junio de 2012