

**N.I. 007/2018**

**ACLARACIONES RESPECTO A LA SENTENCIA DEL TC 143/2017 QUE DECLARA INCONSTITUCIONAL Y NULA LA REGULACIÓN DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO RDL 7/2015 SOBRE LOS INFORMES DE EVALUACIÓN**

**Fecha: 06 de febrero de 2018.**

Estimados Colegiados:

La sentencia del TC 143/2017, publicada en el BOE nº 15 de fecha 17 de enero de 2018, resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Generalitat de Catalunya en relación con diversos preceptos de la ley 8/2013, más conocida por todos nosotros como la ley de las tres erres, ley que ya estaba derogada al entrar en vigor el RDL 7/2015 que aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, declarándola inconstitucional y nula a los solos efectos competenciales, por entender que el legislador estatal había invadido competencias de las Autonomías.

El Tribunal Constitucional confirma en su sentencia que la conservación del edificio, su Inspección técnica y las condiciones de accesibilidad, no corresponden a las competencias regulatorias del Estado.

Como consecuencia, todas aquellas comunidades autónomas que no hayan regulado de forma suficiente el IEE, deberán dictar las normas adecuadas a dicho fin, para poder exigir a los ciudadanos el cumplimiento de los extremos y condiciones que se venían contemplando en el posterior Texto refundido de la Ley del Suelo, en los mismos o en otros términos, que cada comunidad disponga.

En nuestro caso, la recientemente aprobada Ley 12/2017 de 29 de diciembre, la conocida como LUIB, define suficientemente, en su artículo 125 titulado "Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones", todos y cada uno de los parámetros para dar cumplimiento a los artículos ahora derogados de la Ley 8/2013.

Incorporamos en esta Nota Informativa (NI.007-2018), el propio artículo referido, para mayor aclaración de nuestros colegiados.

Atentamente.

**Junta de Gobierno COATEEEF.**



#### Artículo 123

##### Órdenes de ejecución

1. Los ayuntamientos ordenarán de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 124, en función, si se tercia, del resultado de los informes de evaluación establecidos en el artículo 125 de esta ley.

Las órdenes de ejecución se ajustarán a la normativa de régimen local y de procedimiento administrativo común, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa, de acuerdo con los requisitos siguientes:

- Se dictarán con la audiencia previa de la persona interesada y con el informe de los servicios técnicos y, si procede, de los servicios jurídicos de la entidad que las promueva.
- Se formalizarán por escrito, y serán motivadas con referencia explícita a la norma o las normas que las justifican. Así mismo, señalarán el plazo para la presentación de la documentación necesaria para el cumplimiento de la orden, que no podrá exceder los seis meses, y detallarán las obras y actuaciones a ejecutar y el plazo para su cumplimiento, que no podrá exceder de un año desde el inicio de las obras.
- No será exigible la obtención de licencia urbanística previa para ejecutar las obras o actuaciones que constituyan el objeto de una orden de ejecución, salvo que, de conformidad con la normativa aplicable, requieran la elaboración de un proyecto técnico. En este caso, la orden de ejecución señalará el plazo de presentación de este proyecto y del resto de documentación exigible.

No obstante, las actuaciones que por razones de urgencia o necesidad no admitan demora se ejecutarán de manera inmediata y bajo la dirección técnica correspondiente, en las condiciones y con las características que se determinen en la misma orden.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que hace referencia el apartado 1 anterior habilita a la administración para adoptar cualquiera de las medidas siguientes:

- La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas. En el supuesto de que la administración opte por ejecutar subsidiariamente la orden de ejecución, también será a cargo de la persona obligada el coste del proyecto técnico que, si procede, se tenga que redactar.
- La imposición de multas coercitivas, en los mismos términos previstos en el artículo 187 de esta ley, hasta que se cumpla la obligación de conservación.
- La convocatoria de concurso para la adjudicación, mediante la ejecución substitutoria forzosa de la persona propietaria, de un programa de actuación rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 118 de esta ley.

3. Los consejos insulares y los ayuntamientos, así mismo, podrán ordenar, por motivos de interés estético y de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico, la ejecución de las obras de conservación, reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin perjuicio de las medidas específicas previstas en la legislación en materia de patrimonio histórico de las Illes Balears.

#### Artículo 124

##### Actuaciones de rehabilitación edificatoria de mejora y de adaptación al medio

1. Con el fin de satisfacer la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, de la implantación de instalaciones para satisfacer el derecho a la accesibilidad universal, así como para hacer la adaptación formal y material al medio urbano y rural, la administración podrá dictar órdenes de ejecución con estos objetivos, formulados de oficio o a instancias de una persona particular interesada en su resolución.

2. Estas actuaciones de mejora y de adaptación al medio podrán dictarse con carácter individualizado y aplicable a edificaciones concretas, o integrarse en actuaciones edificatorias, o en cualquier otra actuación de transformación urbanística, como un complemento adicional.

3. La orden de ejecución estará fundamentada en la normativa específica estatal, autonómica o local que establezca expresamente la obligación de la actuación de mejora o adaptación al medio de que se trate en cada caso. En defecto de esta normativa, la orden de ejecución sólo se podrá dictar cuando adjunte una memoria de viabilidad económica que justifique la rentabilidad de las actuaciones, a corto y mediano plazo, para las personas propietarias afectadas por ellas.

#### Artículo 125

##### Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones

1. Las personas propietarias, físicas y jurídicas, o las comunidades de propietarios de edificaciones que tengan una antigüedad superior a 30 años, en el caso de la evaluación del estado de conservación o, 50 años, en el resto de casos, presentarán, con una periodicidad de diez años,



el informe de evaluación de edificios.

Se exceptúan de su consideración como edificación aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de acuerdo con las así definidas en la legislación estatal.

En el informe de evaluación de edificios se acreditará lo siguiente:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio hecha por personal técnico facultativo competente conforme a lo establecido en la legislación estatal.

A estos efectos se considerará técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales que habiliten para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras conforme al uso de la edificación objeto de evaluación, según lo establecido en la legislación estatal.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

2. Cuando de conformidad con la normativa vigente ya exista un informe de inspección técnica que permita evaluar algunos de los extremos señalados en el apartado 1, se podrá complementar con la evaluación referida en la letra b) y la certificación referida en la letra c) anteriores, y tendrá los mismos efectos que el informe de evaluación de los edificios previsto en la legislación estatal de suelo.

3. Los informes que se emitan como resultado de las evaluaciones e inspecciones identificarán el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral, y consignarán su resultado con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, así como el grado de efectividad de las medidas adoptadas en relación con las recomendaciones contenidas en informes técnicos de inspecciones anteriores.

4. Tanto del informe de evaluación como del informe técnico previstos en este artículo se podrán derivar exigencias de subsanación de deficiencias observadas. Cuando los informes contengan todos los elementos requeridos por la norma que los prevea, tendrán los efectos derivados de la misma, tanto con respecto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como con respecto a la posible realización de estas en sustitución y a costa de las personas obligadas, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con la normativa vigente.

Las construcciones y edificaciones o partes de estas que se encuentren en situación de fuera de ordenación, conforme a lo indicado en el artículo 129 de la presente ley, que requieran obras derivadas del informe de evaluación de edificios, estas obras no podrán ejecutarse mientras persista la situación de fuera de ordenación, y así deberá hacerse constar en las notificaciones del ayuntamiento al interesado.

5. Los informes realizados por encargo de la comunidad o la agrupación de comunidades de personas propietarias que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y las viviendas existentes.

6. Las personas propietarias de inmuebles obligadas a la realización del informe de evaluación regulado por este artículo presentarán una copia del mismo al ayuntamiento para que este, cuando el informe sea favorable, la remita a la consejería competente en materia de vivienda, a fin de que la información que contenga se incorpore al Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

Lo mismo será de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes que se hubieran derivado de la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble, cuando este informe sea definitivamente favorable.

7. Cuando se trate de edificios que pertenezcan a las administraciones públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, podrán suscribir los informes de evaluación, en su caso, los responsables de los servicios técnicos correspondientes que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el segundo párrafo del apartado 1.a) anterior.

<http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2017/160/998034>

## Artículo 126

### Declaración de estado ruinoso



1. Procederá la declaración del estado ruinoso por parte del ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, si un inmueble, o parte de este, de acuerdo con el apartado 3 siguiente, se encuentra en estado ruinoso, previa audiencia de las personas propietarias y de las residentes, a menos que una situación de peligro inminente lo impida.